

ENQUETE PUBLIQUE
15 octobre 2019 – 14 novembre 2019
prescrite par arrêté municipal
du 24 septembre 2019

Commune de BAULON – 35580

REVISION GENERALE du
PLAN LOCAL D'URBANISME

Autorité organisatrice : Commune de BAULON – 35580

RAPPORT du Commissaire-Enquêteur

2^e partie

CONCLUSIONS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR
et AVIS MOTIVE

COMMISSAIRE ENQUETEUR : Christianne PRIOUL

21 décembre 2019

COMMUNE de BAULON-35580

REVISION GENERALE du PLAN LOCAL d'URBANISME (PLU)

Conclusions du commissaire-enquêteur

Je, soussignée Christianne PRIOUL, commissaire-enquêtrice désignée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes le 12 août 2019 aux fins de conduire l'enquête publique relative au projet de "**Révision [générale] du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BAULON** " ; qui s'est déroulée pendant **31 jours consécutifs du mardi 15 octobre 2019 au jeudi 14 novembre 2019 à 17 heures inclus** (avec prolongation de la dernière permanence par la commissaire-enquêtrice jusqu'à 19h30 en raison de l'affluence du public), prescrite par arrêté de Monsieur le Maire de Baulon du 24 septembre 2019 ;

Au terme de l'enquête j'ai rédigé le rapport d'enquête correspondant. Après avoir relaté dans la première partie de mon rapport d'enquête les différentes modalités de publicité ayant permis l'information du public, résumé les différents documents composant le dossier soumis à enquête et exposé le projet de PLU révisé de BAULON tel qu'il a été présenté à l'enquête par la Commune ayant compétence à cet effet, j'ai détaillé le déroulement de l'enquête, constaté **que 35 (trente-cinq) observations** ont été formulées par le public, **dont 32** inscrites sur le **registre d'enquête** parfois accompagnées de pièces annexées, que **3 observations ont été déposées par courriels** (dont l'une avec des pièces jointes) et **qu'aucune lettre** ne m'a été adressé en mairie de Baulon pendant l'enquête. J'ai précisé qu'au total **39 personnes ont été reçues pendant les permanences**, 4 personnes ont inscrit une observation hors des permanences, 2 personnes ont consulté le dossier et demandé des précisions sur le projet auprès du service Urbanisme de la Mairie en dehors des permanences sans inscrire d'observation.

Dans ce deuxième document, après avoir rappelé l'objet de l'enquête,

- ✓ je donnerai mon appréciation sur le contenu des documents composant le dossier de l'enquête, les formalités de l'enquête et son déroulement,
- ✓ j'analyserai le projet de PLU révisé,
- ✓ j'analyserai les observations formulées par le public et j'y répondrai,
- ✓ je relaterai les avis des Personnes Publiques et des Services,
- ✓ je reproduirai les réponses de la Commune de BAULON, maître d'ouvrage, à ces observations et avis ainsi qu'à mes demandes de précisions et y répondrai,
- ✓ et, enfin, **j'émettrai mon avis motivé sur l'ensemble du projet de PLU de BAULON tel qu'il a été soumis à enquête publique.**

SOMMAIRE

Objet de l'enquête

I- APPRECIATIONS GENERALES sur le déroulement de L'ENQUETE

- 1. Opérations préalables**
- 2. Visites des lieux**
- 3. Déroulement de l'enquête**
- 4. Remise du Procès-verbal de Synthèse des observations**
- 5. Réception du Mémoire en Réponse de la Commune**

II / ANALYSE DU PROJET

- 1. Le projet -analyse du commissaire-enquêteur**
 - Les avis des PPA (Personnes Publiques Associées et Services Consultés)
 - Le mémoire en réponse de la Commune
- 2-Conclusion sur l'analyse du projet**

III / ANALYSE DES OBSERVATIONS

IV / AVIS MOTIVE

La Commune de Baulon s'est dotée d'un PLU approuvé le 11 juillet 2006 et amendé ou complété par plusieurs modifications et modifications simplifiées entre 2008 et 2017, tel que rappelé dans la première partie de mon rapport au paragraphe I-Présentation de l'enquête.

La Commune de BAULON a prescrit la révision générale de son PLU par une délibération du Conseil Municipal en date du 9 novembre 2016 ; Ce projet de PLU "révisé" a été arrêté, après bilan de la concertation, par une délibération du Conseil Municipal en date du 2 mai 2019 ;
Le projet arrêté qui est aujourd'hui soumis à enquête publique par la Commune de BAULON constitue la Révision générale du PLU de Baulon.

Objet de l'enquête

La présente enquête publique a été prescrite par un arrêté municipal du 24 septembre 2019 de Monsieur le Maire de Baulon et porte sur le «**...projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Baulon**» ainsi que cela est indiqué à l'article 1^{er} de l'arrêté.

I / APPRECIATIONS GENERALES sur le déroulement de L'ENQUETE

1. Opérations préalables

J'ai relaté très précisément les opérations préalables à l'ouverture de l'enquête et les modalités de l'enquête dans la première partie de mon rapport : ma désignation en qualité de **commissaire-enquêteur** pour diligenter l'enquête par le Tribunal Administratif de Rennes, dates de l'enquête, mise à disposition du dossier pour consultation du public en mairie et sur le site internet de la

Conclusions

Commune, horaires d'ouverture de la mairie avec précision des horaires particuliers à certains jours, dates et heures des permanences, **modalités de consignation des observations, propositions ou contre-propositions, par le public** -par inscription sur le registre d'enquête ouvert en mairie ou par message électronique sur l'adresse dédiée spécialement créée pour la durée de l'enquête publique ou encore par correspondance adressée ou déposée en mairie à l'attention de la commissaire-enquêtrice, ou oralement lors des permanences en mairie de la commissaire-enquêtrice-, modalités d'obtention du dossier par le public et à ses frais, modalités et durée des affichages en mairie, en divers lieux de la commune et mise en ligne du dossier d'enquête sur le site internet de la commune (justifiés par des photographies jointes au dossier et certifiées par un certificat du maire de la commune), publicité de l'enquête par publication à 2 reprises -15 jours au moins avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de l'enquête- dans 2 journaux paraissant dans le département.

En ma qualité de commissaire-enquêtrice, j'ai visé l'ensemble des justificatifs des insertions dans la presse, les photographies de l'affichage de l'avis d'enquête et les captures d'écran internet qui étaient joints aux pièces administratives du dossier d'enquête.

Ainsi, outre la publication sur son site internet 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, la Commune a affiché l'avis d'enquête sur les **3 panneaux d'affichage municipal** (en mairie, près de l'Eglise et rue Philippe) et a positionné **18 affiches A2** réglementaires de l'avis d'enquête réparties sur le territoire -en agglomération près des équipements et près des lieux de passage, en bordure des routes d'accès aux principaux lieux-dits.

La Commune a également publié des insertions complémentaires très complètes, non prévues à l'arrêté municipal prescrivant et organisant l'enquête publique : à 2 reprises dans les bulletins municipaux mensuels d'octobre et novembre, et -sur ma suggestion- elle a fait paraître à 3 reprises et chaque semaine, des insertions gratuites rappelant l'enquête publique et les dates de mes permanences en page "Infos locales" du quotidien Ouest-France.

Au final, je considère que les formalités réalisées pour informer le public de l'ouverture et du déroulement de l'enquête publique sur le projet de Révision du PLU de Baulon ont été suffisantes et adaptées au projet, qu'elles ont permis une information correcte du public puisque 39 personnes sont venues me rencontrer et se renseigner sur le projet au cours de mes permanences, que 35 personnes ont inscrit ou déposé une observation et que 2 autres personnes ont consulté le dossier et demandé des précisions sur le projet en mairie sans toutefois formuler d'observation.

Mes échanges avec Monsieur le Maire de Baulon, Monsieur le Maire-Adjoint en charge de l'Urbanisme ainsi qu'avec les services municipaux - Le Directeur Général des Services et le Responsable Urbanisme (en charge de l'organisation pratique de l'enquête publique) pour organiser les modalités de l'enquête publique, le suivi de l'enquête pendant son déroulement et les formalités de fin d'enquête sont relatées et détaillées en première partie de mon rapport (.paragraphe II-Organisation et Formalités de l'enquête).

La plupart des personnes qui sont venues me rencontrer venaient sans connaître leurs numéros de parcelles, aussi, les élus comme les collaborateurs de la Mairie ont été très disponibles et étaient présents en mairie lors de mes permanences pour me fournir des précisions sur les adresses des déposants, leurs numéros de parcelles et les extraits de cadastre correspondants chaque fois que nécessaire. Les services ont effectué les recherches nécessaires pour les observations reçues par message électronique sans indication des propriétaires concernés, sans coordonnées cadastrales complètes, faute de ces précisions les observations auraient été inexploitables.

Dans la première partie de mon rapport, j'ai relaté en détail les différentes réunions préparatoires - première présentation du projet, organisation du calendrier de l'enquête, seconde réunion après étude du dossier d'enquête et du projet pour précisions et réponses à mes questions,

Conclusions**2. Visite des lieux**

J'ai aussi relaté en première partie la visite du territoire que j'ai effectuée sous la conduite de Monsieur RENAUD, maire-adjoint en charge de l'urbanisme : visite complète des lotissements existants, des logements sociaux, des secteurs d'urbanisation future pressentis, de la zone d'activités et des terrains réservés à son extension, de l'emplacement prévu pour l'extension du cimetière, des équipements communaux scolaires et salle polyvalente, de quelques hameaux importants ainsi que des abords de la Forêt de La Musse.

Par ailleurs, avant la première permanence, j'ai demandé que le PLU en vigueur soit mis à disposition du public à côté du dossier d'enquête pendant toute la durée de l'enquête et notamment pendant mes permanences en mairie afin de permettre au public de s'y reporter s'il le souhaitait.

Le dossier soumis à enquête était complet et se composait du dossier administratif et du dossier présentant le projet soumis à enquête contenant l'information de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) et les Avis des personnes Publiques Associées et des Services Consultés, ainsi que du registre d'enquête, tel que je l'ai détaillé dans la première partie de mon rapport.

Appréciation du commissaire-enquêteur sur le contenu du dossier d'enquête et la lisibilité du dossier :

- Comme je l'ai dit dans la première partie de mon rapport, le dossier présentant le projet était très complet, et permettait aisément de saisir l'objectif recherché par ce nouveau projet de PLU ainsi que les changements apportés par rapport au PLU de juillet 2006 en vigueur dans le territoire communal, notamment en ce qui concerne les objectifs très précis du PADD, la réduction des zones à urbaniser, l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination en campagne, les changements de zonage dans certaines parties du territoire et l'évolution des dénominations des zones par rapport au PLU actuel, l'ajout de d'informations graphiques et de protections particulières en conformité avec les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU actuel (cf en particulier Rapport de Présentation-Tome 2, cartographies dans la Synthèse du scénario communal pages 10 et 11 et synthèse des superficies des différents zonages, Exposé des motifs de délimitation des zones, p24 et suivantes).
- Toutefois, il est regrettable que **le Résumé non technique** -qui permet au public d'avoir une vue d'ensemble rapide sur le projet- **n'ait pas été présenté sous forme d'une pièce séparée du PLU**, mais ait été incorporé au Tome 2.2 du Rapport de présentation dont il fallait consulter le sommaire pour le repérer en page 83 du document !!! De même, certains tableaux étaient dans un format qui en rendait la lecture impossible, aussi, j'avais demandé aux services municipaux d'en faire des agrandissements et de les agraffer aux pages concernées (par exemple Rapport de Présentation-Tome 1, tableau récapitulatif du potentiel foncier mobilisable en zone urbaine, page 64).
- Dans le Rapport de présentation, pour la partie 2-1-Diagnostic et Etat initial de l'environnement-, des encadrés "synthèse" en 2 points qui résument le constat et les enjeux étaient insérés après chaque élément analysé dans le diagnostic ce qui permettait d'avoir une consultation plus rapide par le public, par contre, les pages où trouver ces synthèses ne sont pas indiquées au sommaire ce qui oblige à feuilleter tout le document pour les trouver "par hasard".
- Par ailleurs, j'ai listé en première partie de mon rapport les erreurs relevées dans le Rapport de présentation (nombre et noms des communes au sein du Pays des Vallons de Vilaine, erreur de nom des communautés de communes, erreurs de dates de révision et d'approbation du SCOT, erreur dans le nombre de bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de

Conclusions

destination...), erreur dans la liste des annexes du Règlement, modalités erronées d'instauration et d'entrée en vigueur des règles dans l'annexe "Assainissement" et dans l'Annexe "Droit de Préemption Urbain".

- Par ailleurs, il serait judicieux d'ajouter certaines informations sur les plans de zonage : faire figurer le nom des cours d'eau pour aider au repérage au moins dans les secteurs hors zones urbanisées dans lesquelles les informations figurant sur les plans sont nombreuses et superposées ; En effet, la matérialisation des cours d'eau est parfois peu repérable sur les plans du Règlement Graphique car la Trame Bleue se superpose souvent avec des haies repérées, les cours d'eau n'étant visibles que lorsqu'ils sont dans l'emprise d'une zone humide "tramée" au plan et/ou zonée "N".
- **Les marges de recul le long des départementales ne figurent pas sur les plans du Règlement Graphique** alors que cela permettrait au public de visualiser immédiatement les contraintes d'implantation pesant sur certaines parcelles en bordures de voies et l'inciterait à se reporter au Règlement écrit des zones concernées ; Cela a d'ailleurs fait l'objet d'une remarque du Département dans son avis.
- De même, les **numéros de voies (départementales comme communales) ne figurent pas sur les plans du Règlement Graphique** et cela rend plus difficile le repérage pour le public (et pour la commissaire-enquêtrice pendant les permanences puisque par définition celle-ci ne connaît pas le territoire communal.

3. Déroulement de l'enquête

J'ai détaillé dans la première partie de mon rapport les modalités de déroulement de l'enquête publique relative au «*projet de révision générale du PLU de la commune de Baulon*» qui a été prescrite par arrêté municipal du 24 septembre 2019 et s'est déroulée pendant **31 jours** consécutifs du mardi 15 octobre 2019, 9 heures, au jeudi 14 novembre 2019 à 17 heures inclus, selon jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie de Baulon, siège de l'enquête et lieu des permanences de la commissaire-enquêtrice.

Quatre permanences de 3 heures ont été fixées en concertation entre la Mairie, autorité organisatrice, et moi-même, commissaire-enquêtrice. Les jours de ses permanences tenaient compte des jours et heures d'affluence habituels du public en mairie. Elles se sont déroulées :

- le mardi **15 octobre 2019**, premier jour de l'enquête, de 9h 00 à 12h 00, la mairie étant fermée le lundi ;
- le samedi **26 octobre 2019**, de 9h 00 à 12h 00 ;
- le jeudi **7 novembre 2019**, , de 16h 00 à 19h 00 (semaine du mois où la mairie reste ouverte en soirée ;
- et le jeudi **14 novembre 2019**, dernier jour de l'enquête, de 14h 00 à 17h 00.

Les permanences ont été très fréquentées- de 5 à 8 personnes selon les jours et 19 personnes le dernier jour d'enquête- aussi, il a fallu chaque fois prolonger la permanence (entre 1/4 h et 1h15, et 2h30 pour la permanence du dernier jour d'enquête). Le public demandait des informations précises et complètes, notamment sur la constructibilité de ses parcelles et les possibilités de changer le zonage lorsqu'elles étaient classées en zone A ou N ou lorsque leurs terrains, actuellement classés en 2AU étaient rendus à l'agriculture par un zonage A ou bien pour connaître les possibilités de construire des extensions ou des bâtiments annexes. La plupart des déposants sont venus sans connaître les références cadastrales de leurs parcelles et il a fallu vérifier les informations du

Conclusions

cadastre. Je note que l'adjoint à l'Urbanisme, qui a une connaissance approfondie du projet de PLU et du territoire a été présent en mairie lors des 3 premières permanences et qu'il m'a aidée chaque fois que nécessaire pour identifier des propriétés et localiser des parcelles avant ou après les permanences. Le responsable de l'Urbanisme a été présent lors des 4 permanences et m'a fourni les extraits cadastraux et relevés de propriété chaque fois que je l'ai demandé. De même, les services de la mairie m'ont fourni des extraits de plans et du Règlement écrit du projet PLU qui concernaient les observations déposées pour que les déposants puissent les annoter si nécessaire et qu'ils soient annexés à leur observation. Les services municipaux ont aussi remis aux visiteurs qui le souhaitaient, une copie d'extrait de plan de zonage et de Règlement écrit se rapportant à leurs parcelles.

D'autre part, le public pouvait consigner ses remarques sur le registre d'enquête pendant ces 31 jours, lors des permanences ou en dehors, ce que 4 personnes ont fait. Enfin, 3 personnes ont déposé leur observation par message électronique. Aucune observation ne m'a été adressée par courrier en mairie.

En conclusion, l'enquête s'est correctement déroulée et le Monsieur le Maire, Monsieur le Maire-Adjoint en charge de l'Urbanisme, comme l'ensemble des personnels de la mairie ont été très disponibles tant en ce qui me concerne que pour le public.

Le **jeudi 14 novembre 2019**, à 19h30, après avoir constaté la fin de l'enquête et vérifié avec le responsable du Service Urbanisme qu'aucune correspondance n' avait été déposée en mairie ce dernier jour, avant la clôture de l'enquête, qu'aucun message électronique n'avait été déposé avant la fin d'enquête sur la messagerie dédiée, j'ai établi le procès-verbal de clôture sur le registre d'enquête.

Ce procès-verbal de fin d'enquête indique que **35 (trente cinq) observations** ont été formulées par le public dont 32 inscrites au registre et 3 par message électronique et qu'**aucune lettre ne m'a été adressée** en mairie pendant l'enquête.. Le procès-verbal, dont j'ai relaté précisément le contenu dans le procès-verbal de synthèse des observations du public que j'ai remis au maître d'ouvrage dans les 8 jours de la clôture de l'enquête ainsi que dans la première partie de mon rapport indique le nombre et la nature des pièces annexées aux observations lorsqu'il y en avait.

Ce même jour, après clôture de l'enquête, avec l'aide de l'agent d'accueil, j'ai fait les photocopies du registre d'enquête contenant les observations du public ainsi que des lettres ou pièces annexées en 2 exemplaires destinés à la Commune et à moi-même.

4. Remise du Procès-verbal de Synthèse des observations

J'avais précédemment exposé aux élus et aux collaborateurs le délai de remise du procès-verbal de synthèse des observations à la Commune, le délai de remise du Mémoire en réponse aux observations par la Commune, et j'avais fixé la date de cette remise en fonction du délai imposé "dans les 8 jours de la fin de l'enquête" et en fonction de la disponibilité des élus. La remise du procès-verbal qui résumait les observations du public, les avis des Personnes Publiques Associées et des Services Consultés et comportait aussi mes interrogations ou demandes de précisions sur le projet a eu lieu le **22 novembre 2019** en mairie de Baulon et au cours de cet entretien avec les élus j'ai commenté les différents points du document.

5. Réception du Mémoire en Réponse de la Commune

La Commune m'a adressé son Mémoire en réponse daté du **6 décembre 2019** (soit 14 jours après remise du procès-verbal de synthèse des observations) **et posté le 9 décembre 2019** et je l'ai reçu à mon domicile le **10 décembre 2019** (18 jours après remise du PV).

Les copies du procès-verbal de synthèse des observations et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage sont annexées à la première partie "rapport" de mon Rapport d'enquête.

Les extraits du mémoire en réponse de la Commune sont insérés dans les présentes conclusions à la suite des avis des Personnes Publiques et des observations du public auxquels ces extraits se rapportent dans les paragraphes II-Analyse du projet- II-2-Les avis des Personnes Publiques Associées- et III- Analyse des Observations-.

Conclusion du commissaire-enquêteur sur le déroulement de l'enquête :

- Les modalités de publicité légales dans la presse et sur le site internet de l'autorité organisatrice ont été respectées,
- le public pouvait également être informé de la tenue de l'enquête publique par l'affichage dans les lieux habituellement utilisés par la Mairie pour l'affichage municipal, ainsi que près de tous les panneaux d'entrée dans l'agglomération, à proximité des équipements publics communaux, près des panneaux directionnels des principaux hameaux de la commune,
- la Mairie avait en outre fait paraître des insertions supplémentaires dans les bulletins municipaux mensuels d'octobre et novembre ainsi qu'en pages "Infos locales" du quotidien Ouest-France pour rappeler la tenue de l'enquête publique ainsi que les dates de mes permanences en mairie,
- le dossier a été mis à disposition en mairie pendant 31 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi que sur le site internet de la Commune,
- Le public est venu consulter le dossier et me rencontrer et m'a fait part oralement de ses remarques et demandes puis a consigné ses observations sur le registre d'enquête,
- aussi, **je considère que l'enquête s'est correctement déroulée.**

II . ANALYSE DU PROJET

NB : Ce paragraphe constitue mon analyse personnelle du projet de PLU révisé de BAULON, présenté à enquête, et non la présentation qu'en fait la Commune, maître d'ouvrage, dans son dossier, qui est, elle, exposée dans le Rapport du commissaire-enquêteur (chapitre I-Présentation de l'enquête, paragraphe 1.5- Exposé du projet).

La Commune de BAULON a décidé de réviser son **PLU actuel dont l'entrée en vigueur remonte à juillet 2006 soit 13 ans**. La Commune avait fait évoluer son PLU au travers de 5 modifications, de 2 révisions simplifiées et d'une modification simplifiée adoptées entre 2008 et 2013

En **novembre 2016**, le Conseil Municipal de Baulon, par la délibération n°2016-069-01 a **prescrit la révision générale du PLU**.

L'exposé des motifs de cette délibération indique que la Commune souhaite faire évoluer ce document **"pour intégrer de nouvelles dimensions du projet urbain."** et que **"le projet actuel doit**

Conclusions***décliner les objectifs du nouveau SCoT, en travaillant notamment la programmation de l'urbanisation future."***

La Commune poursuit en indiquant qu'elle "*doit également tenir compte de toutes les évolutions juridiques et législatives intervenues depuis son approbation.*"

La délibération de 2016 liste ensuite les motifs qui justifient la mise en révision du PLU puis prescrit la révision, décide d'engager la procédure de révision et fixe les modalités de la concertation avec la population pendant la phase d'études.

Dans la partie "Analyse de l'état initial", le Rapport de Présentation du projet la Commune fait plusieurs constats :

- sa **population**, jeune mais vieillissante a plus que doublé entre 1968 et 2011 et atteint aujourd'hui 2243 habitants ;
- son **parc de logements** est peu diversifié et comporte majoritairement des résidences principales (87,9 %), souvent individuelles de type pavillonnaire, et occupées principalement par des propriétaires occupants. La Commune dispose de peu de logements locatifs, de plus, le bailleur social propriétaire des logements sociaux de la commune en a vendu une partie. Le taux de logements vacants, en diminution, atteint aujourd'hui 6,9% (8,3 % en 2008). ;
- plus de 60% de la population active de Baulon travaille sur Rennes Métropole, avec une forte dépendance à la voiture pour les trajets domicile-travail (86 %) ;
- Les transports en commun sont peu développés avec 4 arrêts sur le territoire pour la ligne 6 Rennes-Mernel ;
- La commune est dotée de nombreux équipements publics localisés au sein du bourg et à son extrémité est (2 écoles primaires avec des effectifs stables. une mairie, une poste, un centre d'incendie et de secours, une salle polyvalente, une maison des associations, une salle de sports récente, des terrains de football, un terrain de tennis, un terrain multisports et une salle de danse ainsi qu' un centre culturel et une médiathèque en réseau avec les communes voisines).
- La commune est dotée de plusieurs commerces en centre bourg et d'une maison médicale regroupant plusieurs professionnels de santé et voisine de la pharmacie.
- La commune dispose d'une station d'épuration d'une capacité de 1320 équivalents-habitants mise en service en 2008 et dont la capacité est suffisante pour absorber l'augmentation de population attendue évaluée à +360 habitants dans le projet de PLU révisé ;

En ce qui concerne son environnement, la Commune de Baulon bénéficie de nombreux atouts : la vaste zone Natura 2000 de la Vallée du Canut qui s'étend sur 427 ha répartis sur 6 communes du secteur et dont 344 ha sont classés "Espace Naturel Sensible -ENS-", de vastes étangs (La Musse et Belouze) et un espace de landes (landes de La Briantais) qui constituent trois secteurs ZNIEFF de type 1. Ces espaces sont identifiés comme des réservoirs de biodiversité, de même que les zones humides présentes sur le territoire communal.

Le territoire communal est fragmenté par les voies départementales qui partent en étoile depuis le centre-bourg (la RD69 vers Saint-Thurial qui rejoint la RN24 Rennes-Lorient et La Chapelle-Bouexic, la RD44 vers Bovel, la RD38 vers Maxent et Lassy et Goven. La RD38 permet de rejoindre la RD177 Rennes-Redon.

Par contre, Baulon est situé à l'écart des axes routiers principaux et se trouve à 32kms au sud de Rennes, à 45 kms de Redon et à 32 kms de Bain-de-Bretagne, ce qui, ajouté au pourcentage de ses actifs qui travaillent sur Rennes et sa Métropole, impose de favoriser sur la commune la création ou

Conclusions

le maintien d'emplois dans l'artisanat et de renforcer l'attractivité du centre-bourg en soutenant les commerces, en développant l'offre de services publics et en assurant aux associations qui s'impliquent dans la vie communale les moyens de fonctionner et d'offrir des activités multiples à la population afin de maintenir cette population dans la commune.

Cette analyse du territoire est d'ailleurs traduite dans les 4 axes du PADD : un développement urbain qui conforte le centre-bourg, un bourg bien équipé et dynamique, une commune agréable à vivre et un cadre de vie attractif, protéger et valoriser un espace rural de qualité.

En prenant en compte l'arrivée de 360 nouveaux habitants et le dé-serrement des ménages, la Commune a évalué ses besoins en nouveaux logements sur les 10 à venir à 215 logements.

Aussi, compte tenu de ces prévisions de développement, les objectifs posés dans le PADD de son projet de PLU révisé ont conduit la Commune à proposer un Règlement graphique qui ramène les surfaces urbanisables à des superficies plus réalistes (**5 secteurs de développement de l'habitat** qui représentent une surface cumulée d'environ **10ha** et permettront la réalisation d'environ **145 logements** soit 4 secteurs sous OAP et un secteur 2AU en extension à urbaniser à moyen et long terme), à contenir une large part de ses zones urbanisables dans l'enveloppe urbaine actuelle en prenant en compte les gisements fonciers qui y sont encore disponibles) tels qu'ils ont été identifiés récemment par le Pays des Vallons de Vilaine, soit **4,5 ha permettant la constructions d'environ 70 logements** répartis entre les superficies en "**dents creuses**" et le **renouvellement urbain**.

Ainsi, le total des zones à urbaniser dans l'enveloppe urbaine atteint **13,21 ha représentant 0,52% du territoire**, répartis en 1AUe- future zone d'habitat à urbaniser à court ou moyen terme qui comprend 5 secteurs dont 4 secteurs 1AUe destinés à l'habitat sous OAP (5,99 ha au total), et un secteur 1AUa- destiné à l'extension de la zone d'activités (1,2 ha) et **2AU- destiné au développement urbain à moyen et long terme (6,02 ha)** ;

De même, souhaitant conserver et valoriser son patrimoine bâti en campagne, la Commune a identifié **24 bâtiments susceptibles de changer de destination** et d'être rénovés pour l'habitat tout en veillant par des critères adaptés à ne pas causer d'impacts négatifs à cette occasion sur les 18 exploitations agricoles -dont 15 avec siège sur le territoire- en activité sur son territoire.

Ces deux sources de logements supplémentaires permettent à la Commune de classer seulement **6,02 ha** en zones à urbaniser en extension avec un zonage 2AU qui signifie que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone se fera, après enquête publique et si le besoin d'ouverture à l'urbanisation est justifié, à moyen ou long terme.

La Commune indique qu'elle respectera les objectifs de densité de 15 logements/ha fixés par le SCoT.

Les zones agricoles classées A représentent 1854,47 ha soit 73,54% du territoire dont un secteur As-activités économiques secondaires ou tertiaires en milieu rural (STECAL) pour 3,50 ha.

Les zones naturelles et forestières classées en N totalisent 596,05 ha soit 23,64 % du territoire, répartis en N- zone naturelle "stricte" (594,63 ha) et Ns pour un secteur STECAL à l'est de la commune destiné à l'accueil d'équipements de loisirs à vocation touristiques sur 1,42 ha.

la Commune a fait le choix de classer la forêt de La Musse en zone naturelle stricte et non en zone Nf -forêt et a complété ce zonage par une protection de **314.27 hectares de boisements** au titre des EBC et sont représentés par un figuré spécifique sur le Règlement graphique ce qui est contesté par certaines Personnes Publiques, notamment le CNPF Bretagne-Pays de la Loire (Centre Régional de la Propriété Forestière).

La Commune a également répertorié près de 112.75 km de linéaire bocager et environ, 39,22 km de cours d'eau sur le zonage graphique, avec traduction réglementaire associée à cet inventaire, elle a aussi repéré **près de 50.52 hectares de zones humides** matérialisées par des hachures fines sur le Règlement graphique,

Conclusions

En ce qui concerne **les éléments de patrimoine à conserver et protéger** ils ont été identifiés sur la Carte des éléments du petit patrimoine avec localisation au Règlement graphique et prescriptions réglementaires particulières, **33 entités archéologiques** localisées notamment au sud-est et au nord-est de la commune et recensées par le Service de l'Archéologie de Bretagne ont été protégées. **création de 2 Emplacements Réservés** au profit de la Commune localisés et représentés graphiquement au Règlement graphique (ER1 de 375m linéaires pour un cheminement piétonnier et ER2 de 4100m² pour l'extension du cimetière).

Enfin, la Commune a délimité un Périmètre de centralité" au Règlement graphique conformément au SCoT du Pays des Vallons de Vilaine ; Elle a également créé **2 Emplacements Réservés** au profit de la Commune localisés et représentés graphiquement au Règlement graphique : l'emplacement ER1 de 375m linéaires pour un cheminement piétonnier et un emplacement ER2 de 4100m² pour l'extension future du cimetière.

L'Avis de la MRAe figure impérativement au dossier de l'enquête publique : La MRAe a adressé à la Commune **le 6 septembre 2019 une information** qui indique que le dossier n'a pu être étudié dans le délai réglementaire de 3 mois à compter de la notification du projet et qu'**en conséquence la MRAe n'a pas d'observation à formuler.**

Les avis des Personnes Publiques Associées et des Services Consultés

Des Personnes Publiques Associées n'ont pas répondu (Conseil Régional de Bretagne, Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille-et-Vilaine et Communauté de communes Vallons de Haute Bretagne Communauté) ou ont répondu qu'elles ne formuleraient pas d'avis (Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Ille-et-Vilaine).

Parmi les Personnes Publiques Associées qui ont répondu, certaines ont émis un **avis favorable sans réserve** à ce projet (ou pas de remarque à formuler) : INAOQ- Institut National de l'Origine et de la Qualité ;

Par contre, plusieurs le projet a suscité plusieurs réserves, remarques ou recommandations de la part de plusieurs Personnes Publiques ou Services Consultés : CDPENAF, AGRICULTURE & TERRITOIRES, Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine, CRPF de Bretagne et Pays de Loire - Centre Régional de la Propriété Forestière Bretagne-Pays de Loire, Préfecture d'Ille et Vilaine, Pays des Vallons de Vilaine, Département d'Ille et Vilaine, Préfecture d'Ille et Vilaine -DDTM35- (notification d'une erreur dans libellé des Servitudes d'Utilité Publique).

Ces remarques sont examinés dans l'analyse du projet de PLU par thèmes ci-après. L'intégralité des réserves, remarques et recommandations et des réponses de la Commune qui s'y rapportent figure dans le Mémoire en réponse de la Commune annexé au Rapport du commissaire-enquêteur dans la première partie.

➤ **La consommation d'espaces**

Les besoins en foncier

La Commune souligne qu'elle a considérablement réduit les surfaces urbanisables par rapport à son PLU actuel, mais surtout par rapport à la consommation réelle sur ces 10 dernières années puisqu'entre 2006 et 2016, la commune a consommé 27ha pour l'urbanisation.

Les Personnes Publiques ont pris acte de cette évolution, mais la DDTM a relevé que les chiffres relatifs au desserrement des ménages étaient surestimés et "devra être revue au regard des évolutions constatées et de la prospective globale du SCoT afin d'ajuster les besoins de la commune en résidences principales nouvelles et la consommation foncière liée".

Conclusions

La Commune répond que "le desserrement des ménages corrigé à 2,55 personnes par ménages à l'horizon 2029 (à la place de 2,5) aurait pour effet de réduire le nombre de logement à construire de -17 logements soit environ 200 logements nécessaire (et non 215). Il est envisagé la suppression du secteur ROUTE DE LA CHAPELLE BOUEXIC. Cette zone IAU reclassée en A permettait la réalisation d'au moins 12 logements.".(Mémoire page 1).

La Chambre d'Agriculture souligne qu' "Alors qu'il est indiqué dans le rapport de présentation que le taux de vacances était de 8,3% en 2008 et que ce phénomène est à surveiller, aucun élément complémentaire n'apporte d'éclairage sur la possibilité de création de logements par reconquête des logements vacants. Ce point sera à préciser et à justifier.

Réponse de la Commune (mémoire page 4) : *Le projet communal par la réhabilitation de secteur permettra la reconquête de logements vacants.*

Ma position sur ce point : Influencer sur le nombre de logements vacants est possible pour la Commune mais repose en fait principalement sur la volonté des propriétaires. Par contre, certaines communes ont une politique d'acquisitions de ces logements très offensive et profitent de toutes les opportunités, parfois aidées dans cette démarche par l'EPF de Bretagne, pour créer des logements locatifs en centre-bourg tout en confortant l'état du patrimoine bâti de leurs communes. Par ailleurs, des mesures gouvernementales d'incitation à la rénovation existent et sont souvent coordonnées par les communautés de communes (Subventions Anah, crédit d'impôt CITE, ...). Enfin la taxe d'habitation sur les logements vacants qui se substitue à la taxe sur logement vacant quand elle n'est pas mise en place dans une commune devrait inciter les propriétaires à réagir soit en vendant soit en rénovant pour la location. Les résultats sur le taux de vacance devraient donc évoluer à la baisse dans les prochaines années, sauf évidemment dans les communes en dépeuplement, ce qui n'est pas le cas de Baulon.

La densité dans les opérations nouvelles

Certaines Personnes Publiques, comme moi-même, ont par contre émis une réserve ou une recommandation en matière de densité des opérations d'habitat : la Chambre d'Agriculture considère que la **densité devra impérativement être revue** pour répondre aux exigences de gestion économe des sols (à défaut, avis défavorable) ; la DDTM **recommande** d'augmenter notamment en zone urbaine pour atteindre l'objectif du SCoT d'une densité moyenne de 15 logements/ha ce qui permettrait une réduction de la surface des zones à urbaniser.

De mon côté, j'ai également indiqué à la Commune dans le procès-verbal de synthèse des observations que la densité moyenne affichée pour la presque totalité des zones à urbaniser m'est apparue insuffisante au regard des objectifs fixés par le SCoT et des dispositions du Code de l'urbanisme qui organisent l'économie des sols.

Réponse de la Commune (mémoire page 1, 5 et 6) : *L'opération pour personnes âgées qui assurera l'hébergement de personnes âgées permettra la création de logements. Cette opération doit être prise en compte dans le calcul de la densité. Des gains de densité sont possibles sur certains secteurs notamment en recalculant la densité sur le secteur du Prieuré (question de la zone humide protégée). La zone IAU rte de la Chapelle Bouexic permettra de réduire de 0,75 ha la consommation d'espaces agricoles.*(DDTM).

La densité moyenne envisagée par le PLU est compatible avec le SCOT. Méthode de calcul: la densité brute exprimée par le SCOT est retenue et présentée p 15 du Tome 2 du rapport de présentation. Changement IAU en A (OAP de la route de la Chapelle Bouëxic).(Chambre d'Agriculture).

Note de la commissaire-enquêtrice : Concernant la zone IAU de la route de La Chapelle-Bouexic, la Commune a décidé de renoncer à cette zone IAU, et donc à l'OAP qui s'y rapporte, en raison de

Conclusions

la découverte par le biais d'une observation d'une servitude non aedificandi de 40m de largeur qui grève la parcelle concernée, ce qui enlève une grande part de la surface urbanisable de cette zone.).

Suite de la Réponse de la Commune : *Les densités moyennes sont respectées à l'échelle de la commune (16 log/ha). Des densités supérieures pourraient être exprimées sur certains secteurs notamment sur le secteur du Prieuré où l'espace dédié à la coulée verte sera à déduire sur la densité finale.*

Tome 2 du rapport de présentation, page 15. Il s'agit d'une densité minimale. La densité du Prieuré sera accrue puisque la zone humide protégée sera retirée du calcul.

Ma position sur la densité des opérations : La Commune dans sa réponse envisage un chiffre de densité "moyen" toutes opérations confondues et, même si la densité annoncée de l'opération pour seniors (15 logements) envisagée en renouvellement urbain sur le site d'un ancien garage de 0,2ha est 75/log/ha je note que la densité annoncée dans l'OAP du Prieuré serait bien inférieure (46 logements sur 4,09 ha !!!). Par contre, le changement de zonage portant sur l'espace envisagé pour la coulée verte dans l'OAP de la rue des Peupliers réduirait la superficie de la partie en 1AU et devrait permettre de revoir la densité à la hausse (voir Rapport de Présentation, pièce 2.2, page 15 -bilan prévisionnel de développement par opération, et OAP).

Par ailleurs, les OAP font bien référence à la densité minimale de 15/logts/ha, puisqu'il est écrit "Densité minimale : atteindre au moins 15 logments/ha".

Je considère que la création de logements pour seniors, même si elle ne vise que des petites surfaces utilisables et généralement utilisées par des foyers de 1 à 2 personnes devrait permettre concomitamment de libérer un certain nombre de logements existants et sans doute plus grands.

Enfin, je note que la Commune indique que le rapport de Présentation indique des chiffres de densité minimale. **Les objectifs en nombre de logements "mobilisables" seront donc atteints.**

Le renouvellement urbain

La DDTM suggère à la Commune, pour optimiser la mobilisation du potentiel en densification, d'avoir recours aux outils prévus par le code de l'urbanisme (AFUP, emplacements réservés pour la création d'accès, intervention de l'établissement public foncier de Bretagne,...).

Réponse de la Commune : *La commune se servira de ces outils ce qu'elle fait déjà (recours au service de l'EPF pour deux opérations).*

Gisements fonciers en zone urbaine

J'ai questionné la Commune sur ce point afin de préciser si la commune a identifié la totalité des possibilités, y compris les parcelles grevées d'une certaine "dureté" foncière en raison du refus de vendre des propriétaires, si elle a utilisé l'inventaire de ces gisements réalisé par le Pays des Vallons de Vilaine et si oui, de quelle façon en a-t-elle tenu compte, et n'y aurait-il pas là un moyen de diminuer encore les surfaces à urbaniser en extension ? (en fait ce potentiel de gisements fonciers est évoqués au Rapport de Présentation, partie 1.1, en pages 60 et suivantes et le tableau de synthèse de ces gisements est fourni en page 63).

Réponse de la Commune : *Un travail de fond a été réalisé concernant les gisements fonciers. Le travail réalisé par le Pays des Vallons de Vilaine concernant la recherche de gisements fonciers a été réactualisé et approfondi. Par ailleurs, les différentes parcelles ont été classées selon leur "opérationnalité" en tenant compte des critères suivants : dureté foncière, accès et difficultés techniques. Ce travail est détaillé au sein du rapport de présentation (Tome 1 page 60 à 64). Un grand nombre des parcelles identifiées participe à la création de logement dans le projet communal.*

ConclusionsLes OAP

La DDTM suggère d'harmoniser les objectifs de densité minimale et de production de logements des OAP de secteur lorsqu'ils diffèrent sensiblement. C'est le cas en particulier de l'OAP de secteur de la rue des Peupliers qui prévoit d'une part un objectif de densité minimale de 15 logements/ha et d'autre part la réalisation d'au moins 15 logements sur 0,7 ha, soit une densité de plus de 21 logements/ha. D'autre part, l'OAP de secteur du Prieuré pourra préciser la surface de la zone humide qui est à déduire pour le calcul de la densité de l'opération.

Réponse de la Commune : La commune révisera le calcul des OAP.

Ma position sur la densité dans les secteurs sous OAP : la Commune s'engage à harmoniser les densités annoncées même si dans les objectifs inscrits aux OAP sur ce point il est indiqué qu'il s'agit de "densité minimale" et que l'objectif d' "au moins 15 logements/ha" est annoncé, ce qui signifie à contrario qu'on peut aménager la zone avec une densité supérieure.

Je rappelle que la Commune a indiqué dans une réponse précédente et dans une réponse à une observation (R15 époux Lacourt) qu'elle renonçait à la zone 1AUe de la Route de La Chapelle-Bouexic et que j'ai moi aussi demandé de retirer la superficie de la coulée verte dans la zone 1AUe du Prieuré-Rue du Bignon. La Commune indique d'ailleurs dans le texte de l'OAP que "*l'espace dédié à la coulée verte structurante ne sera pas compris dans le calcul de la densité.*". En effet, l'espace de la coulée verte est affecté d'un double repérage au Règlement graphique et dans l'OAP : "Trame verte et Bleue à mettre en valeur" et "Ecran végétal à conserver ou à créer (haies bocagères), ce qui suppose le respect des protections réglementaires telles qu'elles sont énumérées au Règlement écrit, dans les Dispositions Générales relatives aux éléments paysagers identifiés en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Règlement écrit page 25).

La mixité sociale dans les OAP

La DDTM suggère que les OAP de secteurs pourraient prévoir, à titre indicatif, un objectif chiffré de production de logements sociaux comme mentionné dans le programme local de l'habitat (PLH) de VHBC.

Réponse de la Commune : La commune souhaite se conformer au PLH

Ma position sur la mixité sociale : La Commune précise qu'elle souhaite se conformer au PLH, ce qui est de toute façon une obligation pour elle. Cependant, l'inscription "noir sur blanc" dans chaque OAP d'un pourcentage de logements sociaux à réaliser semble difficile en raison de la surface parfois limitée de ces zones 1AUe sous OAP, par exemple rue des Brullons où il n'est prévu de réaliser que 5 logements ou rue des Peupliers où sont prévus 15 logements (je rappelle que cette zone 1AUe sera d'ailleurs amputée par le retrait des espaces verts et parkings de la SCI voisine -voir réponse observation²⁶ -SCI-). Compte tenu de la superficie parfois modeste de certaines zones sous OAP, il est plus réaliste d'envisager un calcul global du pourcentage de logements sociaux à réaliser dans les opérations nouvelles, en effet, les promoteurs sociaux se montrent peu intéressés par des opérations de faible envergure tant leur bilan financier est alors difficile à équilibrer.

De même, La Commune pourrait difficilement envisager le recours à la servitude de mixité sociale car les zones identifiées en densification urbaine ne comportent pas d'opérations importantes de densification sur des propriétés privées et que la Commune prévoit, au travers des OAP qu'elle crée de recourir à des opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans le cas d'une commune de la taille de Baulon et s'agissant des OAP relatives aux zones à urbaniser, l'utilisation des objectifs de mixité dans l'OAP est suffisante et donne à la collectivité le moyen de faire respecter ces objectifs lors l'instruction des autorisations de construire. **Je prends donc acte de la réponse de la Commune sur ce point.**

ConclusionsRèglement graphique et OAP

La DDTM relève que le règlement graphique identifie 5 secteurs comportant des OAP. Or, seulement 4 secteurs font l'objet d'OAP et qu'il conviendra en conséquence de mettre en cohérence les documents du PLU.

Réponse de la Commune : La commune mettra en conformité les divers documents.

Ma réponse sur ce point : le plan 6.3 -Bourg- du Règlement graphique a effectivement tramé en jaune un secteur Uc du centre bourg intégré au périmètre de centralité et tramé comme tel (hachures jaunes), ce tramage jaune est indiqué en légende du Règlement graphique comme délimitant les "secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation- OAP". **Le Règlement devra donc être corrigé en ce sens.**

➤ **Les utilisations des espaces**

Les STECAL -Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limité-

Il existe 3 gîtes ruraux sur le territoire : le gîte de Jaunel qui dispose de plusieurs salles de réception, le gîte l'Orée du Bois et le gîte de la Penhatière.

La Commune souhaite donc pérenniser cette activité et en permettre le développement par de nouvelles offres d'hébergement en "tourisme vert" sur **quelques secteurs précisément identifiés au Règlement graphique**. Des règles assureront l'insertion paysagère et environnementale de ces nouvelles constructions en campagne.

Aussi, la Commune a fait le choix d'encadrer la construction en campagne par le biais de la création limitée de 3 STECAL économiques à vocation touristique via des zonages As et Ns à La Penhatière au nord et à La Violais au sud, et par des règles strictes visant les extensions de constructions existantes et la construction d'annexes.

La **CDPENAF a émis une réserve sur la création de ces 3 STECAL** : "Pour les 3 STECAL, la zone constructible doit être limitée à la surface strictement nécessaire à l'accueil de constructions nouvelles, la partie du STECAL restant étant réservée à l'habitat démontable et aux aménagements légers."

Réponse de la Commune (mémoire page 1) : Le PLU prévoit déjà une emprise maximum au sol en As de 300 m² et en Ns de 500 m², pour l'ensemble du projet.

La **Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine** a également formulé une **réserve sur ce point** : "Le PLU devra prévoir d'imposer des aménagements protégeant l'usage agricole des parcelles bordantes, au sein même du STECAL (talus, boisements, retrait des implantations par rapport aux limites parcellaires,...), via des OAP par exemple. À défaut, notre avis sera défavorable sur ces 3 STECAL."

Réponse de la Commune (mémoire page 5) : Le PLU prévoit déjà une emprise maximum au sol en As de 300 m² et en Ns de 500 m², pour l'ensemble du projet.

Pour chaque STECAL, l'autorisation d'urbanisme devra faire l'objet d'une consultation auprès de la CDPENAF.

Ma position sur la délimitation des STECAL : La réponse de la Commune est satisfaisante et souligne la nécessité d'un avis de la CDPENAF avant la délivrance de toute autorisation de construire, cependant cette obligation devrait être inscrite dans le Règlement écrit par souci de clarté.

Concernant la protection des exploitations agricoles, ne pas porter atteinte à leur activité est une condition impérative inscrite dans le Code de l'Urbanisme pour la création d'un STECAL en zone A ou N.

Conclusions

Je note que le Règlement a énoncé précisément les types d'activités et de constructions admises en zone A dans les secteurs As (pages 79 et 80), en particulier pour l'activité touristique visée par l'article A 2.3 alinéa 2-1 et y a imposé **des conditions sous forme de réserves cumulatives**.

La Commune a aussi autorisé, sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, l'implantation des équipements destinés aux activités de loisirs liées à la nature, légers et intégrés dans l'environnement ; l'hébergement touristique en nombre limité (sous la forme de cabanes dans les arbres, roulottes...) ; les bâtiments administratifs, techniques, de loisirs et d'accueil, strictement nécessaires à l'activité et intégrés dans l'environnement. (Zone A, secteur AS, article A 2.3 alinéa 6 et 6-1, page 81).

L'espace agricole

La Commune de Baulon affirme dans son projet, notamment dans le PADD, sa volonté de "protéger, valoriser un environnement et un espace rural de qualité" et pour se faire de "pérenniser l'activité agricole" (Axe 4 du PADD).

La Commune souligne que le Règlement Graphique du projet de PLU identifie au travers du zonage **2450,52 hectares de «zone agricole et naturelle » soit 97,1% du territoire communal** dont 1854,47 hectares sont classés en zone agricole A (soit 73,54% du territoire) répartis en 1850,97 hectares en secteur A "strict" (soit 73,4% du territoire) et 3,50 hectares en secteur As (soit 0,14% du territoire), **596,05 hectares en zone N** (soit 23,64% du territoire) répartis en 594,63 hectares en zone N "strict" (soit 23,58% du territoire) et 1,42 hectares en secteur Ns (soit 0,06% du territoire).

Cependant, plusieurs Personnes Publiques, en particulier la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine, ont émis des réserves ou des recommandations concernant les espaces et l'activité agricole portant notamment sur le contenu ou la rédaction du Règlement Ecrit de ces zones A et N.

Le **Département** affirme que "pour faciliter la transmission des exploitations agricoles avec un parcellaire groupé, il [lui] apparait également primordial aujourd'hui d'envisager des politiques d'échanges parcellaires à l'échelle communale afin d'améliorer l'outil de travail des agriculteurs et de limiter les coûts environnementaux.

Réponse de la Commune : La commune ne dispose pas des moyens pour inciter ou contraindre des propriétaires privés à s'engager dans un processus d'échanges parcellaires.

Ma position sur ce point : La Commune a parfaitement raison sur ce point : elle ne dispose pas de moyens, ni coercitifs ni incitatifs, pour mettre en place un tel système d'échange de parcelles. Il faut d'ailleurs noter que les expériences menées à ce sujet se sont soldées en grande partie par des échecs et les chambres d'agriculture ou les autres instances qui avaient, un temps, diffusé des plaquettes d'information pour exposer les objectifs de l'échange de parcelles ne communiquent plus sur ce sujet.

Les changements de destinations en zone A et N

Le **Département** rappelle (mémoire page 4) que "le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles devra être examiné strictement au cas par cas, et être mis en perspectives des projets des candidats à l'installation sur ce territoire, qui peuvent être à la recherche de logement de fonction.

Réponse de la Commune : Le changement de destination est déjà examiné au cas par cas par la CDPENAF.

Conclusions

La Chambre d'Agriculture demande dans l' "article A 2.3 - 2.1, ne pas autoriser les changements de destination visant à créer un local habituellement occupé par un tiers, à moins de 100 m des bâtiments ou installations d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité agricole a cessé depuis moins de 2 ans.

Réponse de la Commune : Le règlement sera modifié en ce sens.

Ma position sur les changements de destination : J'ai indiqué dans mon exposé liminaire de ce paragraphe consacré à mon analyse du projet que la Commune a identifié **24 bâtiments susceptibles de changer de destination** et d'être rénovés pour l'habitat tout en veillant par des critères adaptés à ne pas causer d'impacts négatifs à cette occasion sur les 18 exploitations agricoles -dont 15 avec siège sur le territoire- en activité sur son territoire. La Commune a donc recensés un nombre raisonnables de bâtiments susceptibles de changer de destination et les fiches détaillées accompagnées de photographies qui figure dans cette liste qui constitue la pièce 2.3 du Rapport de présentation montrent que les critères croisés utilisés pour ce recensement permettent de ne pas avoir d'impact sur l'activité des exploitations agricoles de son territoire. A cet égard, **je prends acte de la Réponse de la Commune qui s'engage à compléter le Règlement écrit** concernant les bâtiments de tiers situés à moins de 100m si l'exploitation agricole est en activité ou si l'activité agricole a cessé depuis moins de 2 ans.

Concernant les annexes

La **CDPENAF pose 2 réserves** (mémoire page 1) : l'une concerne la surface cumulée des annexes en zones A et N, dont l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes comprenant les piscines et abris de jardin ne devra pas excéder 60 m² ;

L'autre concerne l'implantation de ces annexes et extensions qui ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

Réponse de la Commune : Le règlement écrit ne sera pas modifié [concerne la surface cumulée des annexes]. Article L. 111-3 du Code rural (règle de réciprocité). [concerne les inter-distances de 100m autour des exploitations agricoles].

La DDTM formule une recommandation sur ce point (mémoire page 2) : S'agissant des zones A et N, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes comprenant les piscines et abris de jardin devrait être limitée à 60 m². Les annexes pourront être autorisées sous réserve de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 m de l'habitation principale et non pas d'une construction liée à l'habitation concernée.

Réponse de la Commune : Le règlement écrit ne sera pas modifié. Il sera précisé dans le règlement écrit que les annexes devront s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 m au point le plus proche de l'habitation principale. Compléter le règlement dans ce sens.

Ma position sur la superficie autorisée pour les annexes : le Règlement de la zone A interdit toute construction d'habitation nouvelle pour des tiers non agriculteurs et encadre par une série de conditions cumulatives l'extension des habitations existantes et la construction et/ou l'extension des annexes de ces constructions existantes : pas d'atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site, pas de création de logement supplémentaire, surface de l'extension au plus égale à la surface d'origine, desserte en équipements suffisante, respect des conditions définies à l'article 3 du présent règlement [sur la volumétrie et l'implantation des constructions] qui limite notamment la superficie des annexes, hors piscines et leurs locaux techniques à 60m². Concernant les annexes, le Règlement pose également des réserves, il est notamment imposé : une distance maximale de 20m entre l'annexe et une construction de l'habitation concernée pour l'implantation, un seul abri de jardin par

Conclusions

unité foncière. En outre, le Règlement limite la superficie maximale autorisée pour les piscines et leurs locaux techniques à 60m².

Dans le secteur As, le Règlement écrit fixe les mêmes conditions pour la construction des annexes et des extensions (Règlement pages 78, 80, 81).

Les mêmes règles et conditions sont inscrites dans le règlement de la zone N pour les habitations et leurs extensions et annexes (page 91 à 92). Des règles particulières sont fixées pour le secteur Ns.

Je considère donc que le règlement encadre correctement la construction d'extensions et annexes et que les propriétaires d'habitations existantes dans le territoire -hors zone urbaine- choisissent justement d'habiter hors del a zone urbaine pour bénéficier de surfaces plus importantes pour leur habitat. **Je prends donc acte de la position de la Commune qui refuse de limiter davantage la superficie cumulée des annexes en zone A et N.**

Concernant les extensions d'habitations existantes

La **Chambre d'Agriculture pose également une réserve** concernant les extensions d'habitations en zone A (mémoire page 5) : à l'article A 2.3 - 3, veiller à ce que les extensions des habitations existantes ne réduisent par les inter-distances à moins de 100 m des bâtiments ou installations d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité agricole a cessé depuis moins de 2 ans (sauf impossibilités techniques).

Réponse de la Commune : Article L. 111-3 du Code rural (règle de réciprocité).

La **DDTM formule également une recommandation** sur ce point (mémoire page 2) : S'agissant des extensions et annexes en zone A et N, l'implantation ne devrait pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 m avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

Réponse de la Commune : Compléter le règlement en ce sens.

Ma position : **Je prends acte de la position de la Commune qui veillera à compléter** le Règlement en y insérant la règle d'inter-distance de 100m.

➤ **La trame Verte et Bleue**

La **DDTM formule plusieurs recommandations et suggestions** (mémoire page 1) relatives aux cours d'eau et aux zones humides, aux espèces invasives, en rappelant notamment les objectifs du SAGE Vilaine auquel la commune de Baulon est soumise.

Le **Département a également émis des réserves** sur ce point (mémoire page 4) : "si des haies devaient être supprimées dans le cadre de projets d'aménagements, il conviendrait d'envisager des replantations compensatoires, afin de conserver autant que possible tous les intérêts apportés par cet élément naturel que constitue le bocage. Il ne faut pas oublier d'intégrer dans de telles démarches des programmes tels que Breizh bocage (Inventaire et zones prioritaires) afin de créer, préserver voire restaurer, un maillage cohérent avec les pratiques agricoles."

S'agissant des **espèces invasives avérées** dont la liste est annexée au règlement littéral, les dispositions du PLU pourront intégrer un rappel de l'article L. 411-5 du code de l'environnement et de l'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces exotiques envahissantes (EEE) sur le territoire métropolitain qui fixe une liste de végétaux dont l'introduction dans le milieu naturel est interdit sur tout le territoire métropolitain.

Conclusions

Réponse de la Commune : La commune sera particulièrement attentive sur ces différents points et agira en conséquence.

Concernant les espèces invasives , *Les dispositions du PLU intégreront un rappel de l'article L. 411-5 du code de l'environnement.*

Concernant les haies : *Des mesures compensatoires ont été réglementées cf. p25 du règlement : La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale, en quantité et/ou linéaire équivalent.*

S'agissant des cours d'eau, le **Département** demande à la commune "d'agir de manière concomitante pour son développement et pour la gestion et la préservation de la ressource en eau, la reconquête des milieux aquatiques, aussi bien sur les cours d'eau que sur les zones humides.

La Commune répond : La commune sera particulièrement attentive sur ces différents points et agira en conséquence.

Volonté communale, cette restauration est prévu dans le cadre des projets en cours.

➤ **Les autres enjeux environnementaux**

Le **Département** rappelle qu' "Afin de réduire l'impact sur l'agriculture, vecteur d'économie, d'emplois et de préservation de l'environnement, la consommation d'espaces naturels et agricoles doit tenir compte des potentialités agronomiques des sols, et l'urbanisation doit être réalisée en continuité de l'existant.

Réponse de la Commune : La réflexion concernant les nouveaux secteurs à urbaniser a tenu compte de la question agricole. L'urbanisation ne s'étend pas sur la zone naturelle tandis que la consommation d'espaces en zone AU se fait uniquement en continuité de la zone agglomérée. La principale exploitation agricole concerne un exploitant venant de cesser son activité en 2019. Des échanges positifs ont été engagés avec ce retraité agricole.

Ma position sur la continuité de l'urbanisation : Les zones classées 1AUe au Règlement graphique sont effectivement toutes situées à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée et la zone AU située au sud-est de l'agglomération est localisée dans le prolongement de la zone déjà urbanisée.

➤ **Le Règlement Ecrit**

Certaines réserves, recommandations ou suggestions des Personnes Publiques concernant le Règlement écrit ont déjà été examinées dans les thèmes auxquels ces remarques se rapportent (nombre d'OAP erroné au Règlement graphique, extensions et annexes en zones A et N, STECAL activités touristiques, Changements de destinations).

Les avis concernant le Règlement écrit portent également sur les points suivants examinés selon l'ordre des réponses de la Commune dans son Mémoire :

Les liaisons douces :

La **DDTM** constate que "le règlement mentionne des liaisons douces à conserver au titre de l'article L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme. Pourtant, aucune de ces liaisons douces à conserver n'est repérée au règlement graphique. Il conviendra par conséquent de mettre en cohérence les documents du PLU.

Les incohérences dans l'écriture du Règlement

Conclusions

La DDTM suggère que "le règlement pourra être modifié concernant l'extension et la création d'annexes, mentionnées deux fois au règlement des zones A (points 3 et 4 de l'article A - 2.3) et N (points 2.2 et 3 de l'article N - 2.2), ce qui prête à confusion.

En zone N, le règlement pourra préciser que les règles d'implantation des constructions sur une même propriété ne sont pas réglementées en zone N, sous réserve des règles qui s'appliquent aux annexes (cf. article N - 3.2.3).".

S'agissant du changement de destination des bâtiments identifiés au règlement sur le plan de zonage, le règlement autorise le changement de destination en "logements", en "restauration" alors que le tableau l'interdit, en "hébergement touristique" ou en "activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle" sous réserve notamment que la destination nouvelle soit du logement ou de l'hébergement touristique, ce qui peut sembler contradictoire. De ce point de vue, le règlement pourra être clarifié. D'autre part, le règlement pourra préciser que la demande de changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone A et de la CDPNS en zone N.

Réponse de la Commune sur ces remarques de la DDTM : *La commune corrigera les erreurs du règlement.*

L'implantation des commerces

Le Pays des Vallons de Vilaine signale que " En tant que pôle de proximité, la commune de Baulon ne peut implanter des commerces qu'au sein de son périmètre de centralité. Or, le projet de règlement autorise des implantations commerciales en zones d'activités (Ua, 1AUa), ainsi que dans tous les secteurs Ue, sans mention explicite des seuls secteurs Ue inclus dans le périmètre de centralité. Il est donc demandé de retranscrire dans le règlement du PLU les règles du SCoT relatives aux implantations commerciales.".

Réponse de la Commune : *L'implantation de nouveaux commerces sera restreint au périmètre de centralité conformément au SCOT. La zone UA interdira les nouveaux commerces.*

Le règlement de la zone A

La Chambre d'Agriculture a formulé plusieurs **réserves ou rappels** (mémoire page 5) :

- Toutes les sous-destinations de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" sont admises en zone A. Elles devront toutes être interdites sauf éventuellement les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Réponse de la Commune : *Le tableau sera modifié en ce sens.*

- L'exploitation forestière ne peut être admise en zone A, cf. article R. 151-23 du code de l'urbanisme. Le tableau de synthèse devra être modifié en ce sens.

Réponse de la Commune : *Le tableau de synthèse sera modifié en conséquence.*

- Toutes les sous-destinations de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" sont admises en zone A. Elles devront toutes être interdites sauf éventuellement les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Réponse de la Commune : *Le tableau sera modifié en ce sens.*

- Article A 1, interdire les champs photovoltaïques au sol.

Réponse de la Commune : *Chaque projet en zone A sera étudié en concertation avec la Chambre d'Agriculture*

Conclusions

- Article A 2.1, autoriser explicitement les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par des coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Réponse de la Commune : Le règlement sera modifié en ce sens.

- Les changements de destinations en vue de créer un logement de fonction agricole ou un gîte rural dans le cadre de la diversification ne peuvent être autorisés que dans du patrimoine bâti repéré au plan graphique.

Réponse de la Commune : Voir pièce 2.3 "Changement de destination" du rapport de présentation.

- La zone As a été créée pour un projet précis. Le règlement littéral ne devra prévoir que les règles applicables à ce projet (hébergement touristique). À défaut, des sous-destinations autorisées dans cette zone, ne feront l'objet d'aucune règle en matière d'emprise au sol, de hauteur,...

Réponse de la Commune : Le zonage As a fait l'objet d'une attention toute particulière.

Ma position concernant ces demandes de la Chambre d'Agriculture : je prends acte des réponses de la Commune qui m'apparaissent en conformité avec les objectifs de protection des espaces agricoles et de l'activité agricoles énoncés dans le PADD du projet de PLU.

Je précise cependant que, s'agissant de l'implantation de champs photovoltaïques au sol, ces projets font l'objet d'une présentation auprès de la Commission de Régulation de l'Energie, puis d'un dépôt de dossier ICPE pour demande d'autorisation d'exploiter, d'une instruction du dossier par les services de l'Etat puis d'une enquête publique au titre des ICPE pour la protection de l'environnement.

La position qui prévaut généralement est de ne pas supprimer de terres agricoles cultivables mais de privilégier des zones de friches inexploitées ou des sites à requalifier (par exemple anciennes décharges, ...).

La Chambre d'Agriculture a également formulé des recommandations :

- Le règlement littéral de la zone A est particulièrement difficile à appréhender. Il mériterait d'être réorganisé pour distinguer clairement les règles applicables à l'exploitation agricole et celles applicables aux autres constructions admises dans la zone.
- Article A 2.3 - 2.1, les sous-destinations autorisées ne sont pas en accord avec les conditions cumulatives et le tableau de synthèse.
- Article A 2.3 - 3, les annexes font l'objet d'un paragraphe spécial (article A 2.3 - 4).
- Il conviendra de systématiquement préciser si la règle s'applique à l'ensemble des zones A, seulement en zone A stricte ou As (exemple article A 3.2).

S'agissant de recommandations, je ne reproduirai pas ici les réponses que la Commune a apporté sur ces points puisqu'elles figurent en intégralité dans le Mémoire de la Commune qui est annexé au présent rapport.

➤ **Les Règlements graphique et écrit :**

Le **CNPF -Délégation Bretagne et Pays de la Loire** (Centre National de la Propriété Forestière) a fait une observation technique concernant le zonage des bois et forêts en Nf ou en N selon leur superficie et leur mode de gestion (mémoire page 4) : "Nous demandons que vos règlements graphique et littéral soient modifiés pour permettre : le classement Nf (Naturel forestière) sans EBC ni élément du paysage à protéger pour les bois et forêts dotés d'un document de gestion durable présentant un programme de coupes et travaux ; le classement des autres bois et forêts en zone N ;

Conclusions

de n'envisager le classement en EBC que pour les forêts non protégées par le Code Forestier (superficie inférieure à 1 ha) et celles qui présentent de forts enjeux identifiés dans le rapport de présentation (biodiversité, paysage, risque lié à la pression d'urbanisation).".

Réponse de la Commune : Création du zonage Nf et mise en conformité du règlement graphique et littéral pour répondre aux observations du CNPF.

Ma position sur les changements de zonage des forêts : Dès la réunion de présentation du projet par la Commune, j'avais suggéré de modifier en ce sens le zonage de la forêt de La Musse notamment compte-tenu de sa superficie et parce que ce zonage N assorti de la création d'un EBC ne correspondait pas à la logique qui prévaut pour la création des EBC qui visent en général des espaces boisés plus petits et disséminés dans le territoire sur des secteurs classés en d'autres zonages.

Je confirme donc la nécessité de ce changement de zonage de N en Nf.

➤ **Les routes**

Le **Département a émis des réserves** portant sur les marges de recul et sur une correction à apporter au Règlement Ecrit du PLU (mémoire page 3) : Corriger la page n°82 du règlement du PLU au paragraphe 3.2.1 afin de prendre en compte les dispositions du règlement de la voirie départementale.

La marge de recul sur la route départementale n°38, hors agglomération, mesurée depuis l'axe de la voie, est de 50 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les constructions pour un autre usage. Pour les autres routes départementales sur la commune, elles sont répertoriées en tant que réseaux routiers de catégorie D : la marge de recul de 25 m telle que spécifiée au PLU est donc bien adaptée.

Par ailleurs, il s'agirait de faire apparaître ces marges de recul sur les plans de zonage pour les routes départementales n°38, 44, 69 et 238 (en limite nord section Saint-Thurial/Plélan-le-Grand).

Réponse de la Commune : Ces marges de recul seront matérialisées sur le règlement écrit et uniquement en zone A et N. Ces règles ne s'appliqueront pas en zone agglomérée (zones U et AU).

Ma position : **Je prends acte de la position de la Commune** qui s'engage à compléter le Règlement graphique et à y faire figurer les marges de recul.

Les Personnes Publiques ont également émis des remarques et des suggestions sur d'autres points mineurs du projet : le Tableau des Servitudes d'Utilité Publique qui est à compléter, la gestion des eaux pluviales dans les Annexes du PLU, le Cahier des Recommandations Architecturales qui pourrait être actualisé).

Pour ma part, j'ai signalé dans le procès-verbal de Synthèse des observations que, dans **le règlement des zones Uc et Ue, le libellé des articles de la Section 1** - Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité, la possibilité de construire des habitations n'est pas clairement rappelée sauf dans le préambule "Caractère du secteur Uc" ou Ue. Même si l'article 3 - qui régleme la volumétrie et l'implantation des constructions - comporte bien un paragraphe consacré aux habitations et autres constructions, pour le public, il semble que l'omission de cette mention rende la compréhension de l'utilisation possible des parcelles plus difficile. **Une observation allant dans le même sens a été formulée par un déposant.**

Réponse de la Commune : De même, un tableau explicitant ce qui est constructible ou non peut être ajouté au règlement comme pour le tableau réalisé pour la zone A et la zone N.

Conclusions

J'ai également fait remarquer que dans le règlement écrit, pour les zones à urbaniser, excepté dans les articles 4 consacrés aux matériaux et formes architecturales admises pour les habitations qui montrent une possible "démarche de développement durable", la Commune a choisi de ne pas réglementer les articles 4.2 relatifs aux obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. Son projet de PLU étant envisagé pour une durée de 10-12 années, il aurait été judicieux d'inclure quelques dispositions incitatives voire obligatoires même si l'article 4-1-1 évoque l'insertion des dispositifs solaires et l'article 4-1-3 évoque les toitures végétalisées, ce qui suppose qu'ils sont autorisés (par exemple pose de panneaux pour production d'eau chaude sur chaque habitation, orientation des constructions,...).

Réponse de la Commune : Il est très complexe pour un règlement de PLU d'imposer des dispositifs. En revanche, des objectifs chiffrés peuvent être envisagés ou suggérés (pas d'imperméabilisation des sols, production d'énergie renouvelable,...) mais des études préalables poussées sont à réaliser dans ce cas (études de sol,...).

Les OAP pourraient être complétées comme suit : "L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal".

De plus, l'article L. 111-16 du code de l'urbanisme favorise les projets de ce type.

Les règlements spécifiques de certains OAP pourront définir des obligations plus précises en la matière.

Ma position sur ces réponses à mes remarques : je prends acte des réponses de la Commune, cependant j'ai suggéré dans mon analyse des observations d'inclure au règlement écrit un pourcentage de non imperméabilisation des sols au moins pour les constructions individuelles. Au minimum, la Commune pourrait inclure au règlement des zones urbanisables la mention suivante : *« le traitement des parkings pour les véhicules légers privilégiera les matériaux perméables. »*

Par ailleurs, en ce qui concerne les dispositions relatives aux performances énergétiques des habitations, même si je comprends la volonté communale de ne pas trop contraindre eu égard au coûts de certains équipements, je continue de regretter que les OAP n'offrent aucune orientation en matière d'enjeux énergie-climat, à l'exception de l'implantation solaire des nouvelles constructions que la Commune a accepté d'inclure dans une réponse à une observation du public.

A ce sujet, je rappelle que la notion de courtoisie solaire est réglementée par le Code civil.

Je note également que la RT 2012 -et bientôt la RT 2020- s'appliquent aux constructions nouvelles.

Ma conclusion générale sur le projet de PLU soumis à enquête publique : Malgré quelques manques et imperfections qui pourront être corrigés avant l'approbation du PLU ou pour certains objectifs qui devront être ajoutés aux contenus des OAP, et compte tenu des engagements pris par la Commune dans ses réponses aux observations du public et aux avis des Personnes Publiques, je considère que le projet de la Commune de Baulon est réaliste et prend en compte les atouts dont cette commune dispose eu égard à sa localisation et à sa population d'un peu plus de 2100 habitants. **Je donne donc un avis favorable à l'ensemble du projet présenté, sous les réserves et recommandations que j'ai déjà formulées dans mon analyse du projet.**

III / ANALYSE DES OBSERVATIONS

Comme en atteste la lecture du procès-verbal de clôture de l'enquête que j'ai établi le 14 novembre 2019 sur le registre d'enquête ainsi que la lecture des pages 2 à 10 du registre d'enquête, **32 observations** ont été inscrites sur le registre **certaines accompagnées de pièces annexées** (listées au procès-verbal de synthèse des observations), **3 observations**, dont une accompagnée de 4 pièces annexées, ont été déposées sur la **messagerie électronique** dédiée ouverte pendant toute la durée de l'enquête publique et **aucune lettre** ne m'a été adressée en mairie pendant l'enquête.

Conclusions

- **demandes de RENSEIGNEMENTS sur les dispositions du PLU -zonage, constructibilité et droits à construire sur les parcelles des déposants-** :

Observations R1- Mme Jacqueline BERTIN, R2- M. Roland THOMAS, R4-, Mme Marlène DARIEL, R8, Mme Catherine GAUTHIER, R9- M. et Mme Jean-Yves GUIBERT, R10- M. et Mme RENAUDIN-ROUSSEL, R16- M. Nicolas LEMASSON, R17- M. Bruno BAVENOFF, R19- M. René BOUVIER, R23, M. Emile LAUNAY, R24- M. Jean-François ROGER.

Réponse de la Commune : **la Commune n'a pas répondu à ces observations dans son Mémoire en réponse.**

Réponse de la commissaire-enquêtrice à ces 11 observations : Ces personnes ont obtenu les réponses qu'elles attendaient lors de leur venue aux permanences de la commissaire-enquêtrice aussi, ces observations n'appellent pas de réponse de la part de la Commune comme de la commissaire-enquêtrice.

- **Demandes de CONSTRUCTIBILITE (changement de zonage)** : réponses de la Commune dans le Mémoire en réponse pages 6 et 7 ;

- Observation R3, M. André LIBEAU, demande de renseignements sur le zonage au lieudit "Le Val" et sur la possibilité de construction d'un abri pour chevaux ;

Réponse de la Commune : *« Voir règlement zone A, paragraphe 4 de l'article 2.3 (page 78) et article 3.1.1 (page 81) du règlement écrit. ».*

- Observations R5 et R11, Mme Anne JOUAULT : Mme Jouault, propriétaire à La Hamonière, souhaiterait le classement en zone constructible d'une partie de la parcelle YA53 et YA115 (entre YA106 et YA51), plan 6.3- Bourg ;

Réponse de la Commune : *« Il n'y aura pas de nouvelles constructions à usage d'habitation sur des parcelles en A et N. ».*

- Observation R22, Mme Raymonde PIEL, demande de constructibilité de la parcelle 28, au lieudit Les Métairies car cette parcelle est trop petite pour être exploitée et il y a une maison en limite de parcelle ;

Réponse de la Commune : *« Il n'y aura pas de nouvelles constructions à usage d'habitation sur des parcelles en A et N. ».*

- Observation R27, Famille GOUERY : demande le classement en zone constructible de la parcelle ZW41, à La Marchais, qui est inexploitable en raison de sa taille et située dans un hameau construit ;

Réponse de la Commune : *« Il n'y aura pas de nouvelles constructions à usage d'habitation sur des parcelles en A et N. ».*

- Observation R30, M. THOMAS et Mme MANDRELLI, sont propriétaires du Château de La Chèze à Baulon : souhaiteraient le classement en zone constructible de la parcelle contigüe du manoir d'une superficie de 1ha100 afin de la vendre en terrain constructible pour financer en partie les travaux de restauration de leur chapelle et des dépendances répertoriés au PLU en "petit patrimoine à conserver" et classés en zone "Secteur bâti à protéger" ;

Réponse de la Commune : *« Il n'y aura pas de nouvelles constructions à usage d'habitation sur des parcelles en A et N. ».*

Conclusions

- Observation ME3 : Mme Sylvie THOMAS, concerne les biens de Mme SALMON Yvonne, sa mère, (message électronique avec 4 documents : 1 lettre, 2 plans de cadastre dont l'un annoté, 1 page de photographies des terrains avec annotations) : demande de constructibilité partielle des parcelles ZR152 et ZR156, au village de Rivy, situées entre des parcelles construites.

Réponse de la Commune : «*Il n'y aura pas de nouvelles constructions à usage d'habitation sur des parcelles en A et N.*».

Réponse de la commissaire-enquêtrice à ces 7 observations : Les réponses de la Commune à ces demandes de constructibilité qui concernaient toutes des parcelles situées dans les zones A et N sont en parfaite cohérence avec la nécessité de préserver et protéger les espaces agricoles en interdisant les nouvelles constructions de tiers non agriculteurs dans les zones A et N. Ceci correspond d'ailleurs à la vocation principale du secteur "A" qui précise que «**La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.** » (*Rapport de Présentation 2.2 -Exposé des motifs de délimitation des zones, page 26*).

L'axe 4 du PADD qui se fixe pour objectif de "pérenniser l'activité agricole" et de limiter l'étalement urbain et le mitage du territoire communal" (objectifs 4-1 et 4-2) traduit cette volonté affirmée qui est évidemment traduite dans le Règlement graphique comme dans les dispositions du Règlement écrit applicables à la zone A (voir notamment les pages 76 à 80 du Règlement écrit).

J'ajoute que cette position est conforme aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'urbanisme même si on peut regretter que la construction d'habitation ne soit plus possible sur des parcelles de trop petite taille enchâssées dans les hameaux et qui ne présentent aucun intérêt pour l'agriculture. Cependant, la législation entend également préserver l'environnement en n'autorisant plus les constructions disséminées dans le territoire ce qui influe directement sur le bilan carbone et autres impacts notamment sur l'air et le climat en raison des déplacements de véhicules que cela génère. Par ailleurs, ces constructions disséminées sur le territoire entraînent des coûts pour la collectivité par exemple en ce qui concerne la distribution du courrier, le ramassage scolaire, les soins à domicile des intervenants auprès de la population senior, la collecte des déchets ménagers et autres services aux usagers.

Avis de la commissaire-enquêtrice sur ces 7 observations : **Je prends acte de la réponse de la Commune à ces 7 observations** qui est conforme à l'analyse présentée dans le Rapport de présentation, aux objectifs énoncés dans le PADD puis traduits dans Règlement écrit du projet de PLU révisé.

- **Les demandes de maintien ou d'adaptation du zonage actuel**

- Observations R6-R21, Mme Marie-Renée DUTAY, demande le maintien de la parcelle YD233 en zone UE au lieu du zonage A projeté ;

Réponse de la Commune : «*Les données techniques fournies par les services de la Mairie font apparaître que le branchement au EU serait compliqué et nécessiterait une pompe de relevage. La mairie ne souhaite pas aller dans ce sens.*».

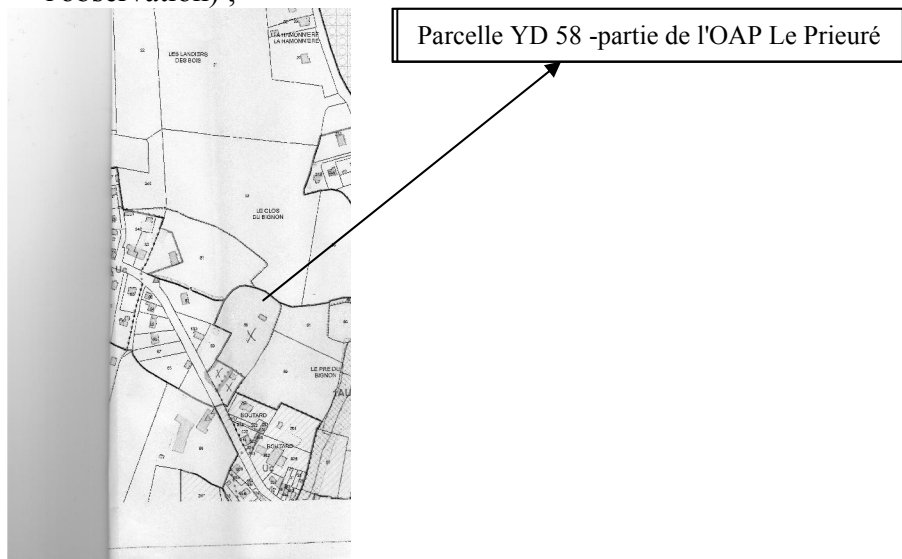
Réponse de la commissaire-enquêtrice à cette observation : La Commune a effectivement délimité la zone Ue à la limite de l'emprise bâtie de la construction présente sur la parcelle YD233. Quelques constructions implantées en plein milieu de parcelles de grande taille existent actuellement au nord de la parcelle YD233 en bordure de route, cependant la Commune fait le choix de contenir l'urbanisation dans une enveloppe concentrique de 500 m autour du centre pour conserver un bourg dense (cf PADD page 9 et les 2 plans couleurs en fin de PADD).

Conclusions

Par ailleurs, en acceptant des entorses à ce plan de l'enveloppe urbaine, la Commune se verrait contrainte d'accepter toutes les autres demandes basées des mêmes motifs ce qui remettrait largement en cause les choix retenus dans le projet pour la zone agglomérée.

Avis de la commissaire-enquêtrice sur ces 2 observations : je prends acte de la position de la Commune telle que les pièces du projet de PLU la justifie et confirme le zonage proposé pour cette parcelle au Règlement graphique.

- Observation R12, M. Michel QUERAT : monsieur Quérat est propriétaire de la parcelle YD58 (au Plessix) dont le classement projeté serait en 3 zones différentes : la partie construite en Uc, la partie le long de la rue du Plessix en Ue, le reste où est édifié un garage en 1AUc. S'agissant d'une parcelle acquise en 1967 et constituant une seule unité foncière, le déposant demande son classement en totalité en zone Uc ou Ue (voir Plan de zonage "Bourg", extrait annexé à l'observation) ;



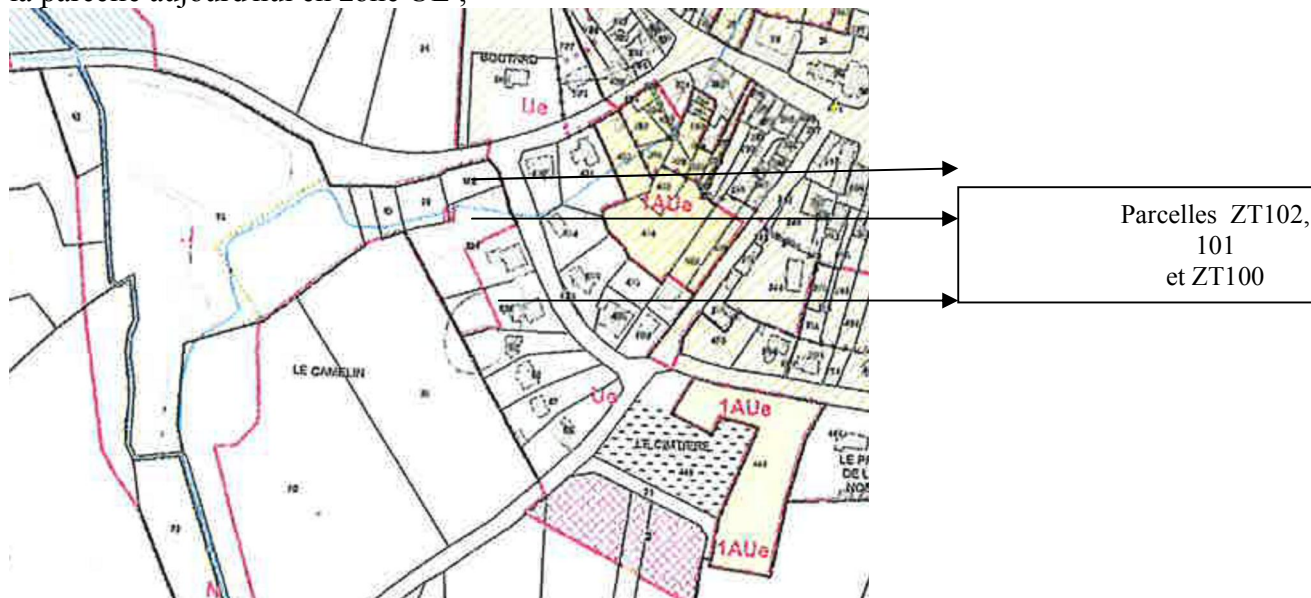
Réponse de la Commune : «La commune a une OAP sur cette parcelle. Le plan sera rectifié pour l'entrée de la parcelle qui passera aussi en 1AUe. ».

Réponse de la commissaire-enquêtrice à cette observation R12 : la logique, puisque le reste de la parcelle est sous OAP, serait effectivement d'intégrer la partie de la parcelle YD58 non construite en bord de route à la zone 1AUc, cela pourrait permettre à la Commune de l'acquérir ou d'en organiser l'aménagement en même temps que le reste de la parcelle sous OAP "Le Prieuré" puisqu'évidemment la totalité de la parcelle appartient au même propriétaire. Cela devrait, de plus, offrir davantage de latitude pour le positionnement des futurs accès à ce secteur d'habitat lors de la phase d'urbanisation.

Avis de la commissaire-enquêtrice sur cette observation R12 : **Je prends acte de la réponse de la Commune qui accède en toute logique à la demande de monsieur Quérat et classe l'ensemble de la parcelle en 1AUc.**

Conclusions

- Observation R25, M. Patrick JOUAULT, à Baulon (3 extraits plans de zonage projeté et actuel annexés, commun observation R26) : rue des Camelins, conteste le classement projeté en zone N de la parcelle aujourd'hui en zone UE ;



Réponse de la Commune : «La parcelle contenant une pièce d'eau, même si elle est construite, la commune préfère le classement N.».

Réponse de la commissaire-enquêtrice à cette observation : après vérification auprès des services de la Mairie, il apparaît que monsieur Jouault est propriétaire des parcelles ZT101 et ZT102 située au lieudit Camelin. Ce secteur est localisé près du cimetière, entre le côté sud de la rue des Camelins, la route de Bovel à l'est et la route de Maxent au nord-ouest et l'espace agricole au centre-ouest. Dans cet espace, 7 parcelles sont bâties, seule la parcelle ZT102 est restée nue, sans doute parce qu'il s'y trouve une vaste pièce d'eau qui s'étend également sur plus de la moitié de la parcelle ZT101. Le zonage "N" me semble donc cohérent puisqu'il englobe d'autres parcelles voisines sur lesquelles existent également de vastes pièces d'eau. le reste de la parcelle ZT101 dans sa partie ouest ne peut pas davantage être classé en zone Ue puisqu'il touche la pièce d'eau.

• Par contre, il me paraît judicieux de classer **la parcelle la totalité de la parcelle ZT100 en zone Ue comme les parcelles bâties voisines** et dans le même alignement (ZT 87, 88, 93 et 92) même si le propriétaire de ladite parcelle ne s'est pas manifesté. En effet, le positionnement des constructions sur ces 5 parcelles permettrait de procéder à des divisions parcellaires afin d'y implanter des constructions de second rang sans craindre l'enclavement de ces parcelles, **ce qui irait dans le sens des objectifs de densification urbaine.**

Avis de la commissaire-enquêtrice sur cette observation : **je partage l'analyse de la Commune sur le maintien de la parcelle ZT102 en zone N, tout comme la parcelle voisine bâtie ZT101 puisqu'elle borde immédiatement la pièce d'eau.**

Par contre, **je recommande le classement de la totalité de la parcelle ZT 100 en zone Ue et non en Ue pour la partie sur rue et en N pour la partie arrière**, comme cela est proposé, en concordance avec le zonage des parcelles voisines situées à l'Est.

Conclusions

- Observation R29, M. et Mme Isabelle et Philippe SALMON : demandent le reclassement en zone constructible de la parcelle ZY20, actuellement en zone UE, qui n'empiète en rien sur la surface agricole ;

Réponse de la Commune : «*Les données techniques fournies par les services de la Mairie font apparaître que le branchement au EU serait compliqué et nécessiterait une pompe de relevage. La mairie ne souhaite pas aller dans ce sens.*».

Réponse de la commissaire-enquêtrice à cette observation : Cette parcelle est située au lieudit La Hamonnière et se trouve au nord de la parcelle YD233 pour laquelle la même demande a été formulée dans les observations R6-R21 de Mme Marie-Renée DUTAY.

Ma réponse sera donc la même : la Commune fait le choix de contenir l'urbanisation dans une enveloppe concentrique de 500 m autour du centre pour conserver un bourg dense (cf PADD page 9 et les 2 plans couleurs en fin de PADD).

Par ailleurs, en acceptant des entorses à ce plan de l'enveloppe urbaine, la Commune se verrait contrainte d'accepter toutes les autres demandes basées sur les mêmes motifs, ce qui remettrait largement en cause les choix retenus dans le projet pour ce qui concerne zone agglomérée.

Enfin, j'ajoute qu'un secteur "A" très vaste borde ces quelques rares constructions qui s'étirent en bord de route, et que la zone "A" descend largement au sud en s'encadrant entre les franges des zones urbanisées.

Avis de la commissaire-enquêtrice sur cette observation : en conséquence, **je prends acte de la position de la Commune telle que les pièces du projet de PLU la justifie et confirme le zonage proposé pour cette parcelle au Règlement graphique** pour les mêmes raisons que j'ai données pour la demande R6-R21 portant sur le même secteur.

- **Les demandes de maintien du zonage actuel 2AU**

- Observation R18- R28, Famille MOISAN Paul-par 3 déposants (2 fils, 1 fille), (1 extrait du Règlement graphique projeté annoté par le déposant annexé) : contestent le classement en zone agricole, demandent le reclassement (total ou partiel) en zone constructible des parcelles YD86 et YD9 (2AUe au PLU actuel) ;

Réponse de la Commune : «*Les terrains en question n'ont fait l'objet d'aucun projet ou acquisition foncière par la commune pendant ces 9 dernières années. En conséquence, les parcelles seront classées en zone A. (article L153-31 du code de l'urbanisme). Au sujet de la parcelle YD 9, la commune maintiendra le zonage identifié.*

- Observation R31, M. et Mme Patrice KEROUASSE, propriétaires à Baulon (extrait de plan de zonage annoté annexé) : leur parcelle YD237 située au Plessix est actuellement en zone constructible 2AU. Ils demandent le reclassement de leur parcelle en zone constructible, (Ue, 1AU ou 2AU) comme actuellement, puisqu'il y a des maisons sur 3 côtés ;

Réponse de la Commune : «*Les terrains en question n'ont fait l'objet d'aucun projet ou acquisition foncière par la commune pendant ces 9 dernières années. En conséquence, les parcelles seront classées en zone A.* ».

- Observation R32, M. Anthony MOISAN, 31, Le Plessix à Baulon (extrait de plan de zonage idem R31, annoté, annexé) : sa demande concerne sa parcelle YD89, qui est classée en 2 parties UH et 2AU au PLU actuel, et deviendrait zone A en totalité au projet de PLU. Monsieur Moisan conteste ce classement en raison de la situation géographique, de la surface trop petite pour être exploitée en agricole (4000m²), des servitudes réseaux et des accès potentiels et de la pente naturelle du

Conclusions

terrain, de la présence de constructions sur 2 côtés. Monsieur Moisan demande le classement en AU en tout ou partie ;

Réponse de la Commune : «*Les terrains en question n'ont fait l'objet d'aucun projet ou acquisition foncière par la commune pendant ces 9 dernières années. En conséquence, les parcelles seront classées en zone A.* ».

- Observation ME1, (message électronique), M. Max PAPON :

NB de la commissaire-enquêtrice : observation inexploitable en l'état (sans indication d'adresse, sans indication des propriétaires, sans indication des sections cadastrales). Après recherche et vérification dans la base des propriétaires de la commune et le fichier cadastral avec l'aide de l'Adjoint à l'urbanisme et du service urbanisme :

L'observation concerne des biens appartenant à divers propriétaires : Papon Catherine (YD 98, AB 468, 469 et 470), Moisan Paul (YD86), Moisan Anthony (YD89), Besnard Patrick et Véronique (YD121), Dutay Jean-Pierre (YD233), Dréau Alain-Lançon Gentiane (YD236), Kerouasse Patrick et Jeanne (YD237), Moisan Bernard (ZX112), Béro Catherine-famille Moisan (ZX116), Communauté de Communes Vallons de Haute Bretagne Communauté (ZS35) :

- parcelle 237 en zone A, parcelles 112 et 116 de l'autre côté de la route en UE : où est la logique ?
- 233 construite, classée en partie en zone UE, l'autre en zone A : incompréhensible ;
- parcelles 468 (actuellement en UI), 469 et 470 (actuellement en 1AUa) projetées en partie en A, zone humide et UL malgré un projet récent de zone artisanale sans évoquer une zone humide. D'autre part, quelle logique y a-t-il à ce découpage des parcelles 468,469 et 470 en A au sud et en UL au nord alors qu'il n'existe aucun projet d'équipement ou de loisirs sur ces parcelles et que le découpage de ces parcelles près du bourg rendrait l'exploitation agricole difficile ;
- parcelle 35, en contrebas donc logiquement humide, reste en 1AUa, à l'exception d'une bande en limite de la 470 ;
- parcelles 236, 86, 89, 121 et 98 : le classement constructible pour la partie qui jouxte la route entraînera l'enclavement des terrains agricoles difficilement accessibles après l'urbanisation des parties constructibles ;

Réponse de la Commune : «*Observation inexploitable.*».

Réponse de la commissaire-enquêtrice à ces 5 observations : Toutes ces observations, même l'observation ME1 à laquelle la Commune n'a pas répondu (mais dont j'ai pu identifier les parcelles évoquées avec l'aide du Service Urbanisme de la Mairie), portent sur la **même demande : conserver le zonage 2AU actuellement affecté à ce secteur.**

Lors de mes entretiens avec les déposants j'ai clairement rappelé la signification du zonage 2AU : il correspond à des secteurs destinés à être urbanisés à moyen et long terme, mais leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du PLU qui ne peut être approuvée qu'après enquête publique (cf exposé dans le Règlement écrit du projet, page 73). J'ai également précisé que le projet de modification du PLU est soumis à avis des Personnes Publiques, dont la Chambre d'Agriculture qui veille à la protection des espaces agricoles. J'ai également précisé que le zonage dans un plan d'urbanisme n'avait aucun caractère définitif dans le temps et donc ne conférait pas de droits acquis.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de **l'article L153-31 du code de l'urbanisme** qui stipule à son alinéa 4 que «*Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :...*

Conclusions

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. », la Commune, qui avait classé ce secteur en 2AU lors de l'approbation du PLU en juillet 2006 mais n' a engagé aucune procédure visant à ouvrir ce secteur à l'urbanisation, doit bien reclasser les terrains concernés en zone agricole.

Enfin, si la Commune dans sa réponse ne s'est basée que sur la réglementation pour justifier sa position de retour de ces parcelles à l'agriculture en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, il apparaît que le choix de créer une vaste zone 2AU au sud est de l'agglomération dans le schéma concentrique souhaité est plus opportun alors que le secteur du Plessix, d'une superficie très inférieure, est situé à l'extrémité ouest de la zone urbanisée ce qui serait en pleine contradiction avec les objectifs de rapprochement de la zone urbanisée des équipements et des commerces permettant ainsi des perméabilités entre les secteurs anciens et nouveaux et l'utilisation des cheminements doux.

Par ailleurs, établir la seule zone 2AU du projet sur des parcelles plus vastes donc plus susceptibles de favoriser des aménagements optimisant plus le foncier et pouvant permettre une densité plus importante semble plus logique puisque le secteur du Plessix aurait probablement été insuffisant et aurait nécessité la recherche d'une seconde zone 2AU pour correspondre aux besoins d'urbanisation à terme.

Concernant le cas particulier de la parcelle YD09 (observations R18 et R28, famille Moisan) également située au Plessix, mais du côté nord de la route, la Commune propose au projet un zonage Ue dans la partie en bordure de route et A pour le reste de la parcelle. La délimitation de la zone Ue dans ce secteur est faite en suivant les limites des constructions existantes, la partie sud de la parcelle YD09 située entre des parcelles bâties suit aussi cette ligne : ce zonage est donc cohérent sur l'ensemble de ce secteur. Là encore, maintenir un zonage 2AU contrevient aux dispositions de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme.

De plus, renouveler ce zonage 2AU -à supposer que cela soit possible dans le cadre de la révision générale du PLU- pour une seule parcelle, qui plus est de taille assez modeste, serait illogique puisque l'ouverture future à l'urbanisation nécessiterait une modification du PLU avec enquête publique pour une superficie constructible réduite et donc pour un nombre de logements nouveaux fort minime.

Avis de la commissaire-enquêtrice sur ces 5 observations : Je confirme donc l'application de la règle posée par l'article L153-31 du code de l'urbanisme **et je prends acte de la position de la Commune de maintenir le nouveau zonage A des parcelles concernées**, y compris pour la parcelle YD09 sauf pour la partie à l'alignement pour laquelle un zonage Ue est proposé au projet.

• **OAP -Orientations d'Aménagement et de Programmation (Contestation des limites de zonage, contestation du contenu)** :

→ OAP Le Prieuré, 46 logements, zone 1AUe

- Observation R12, M. Michel QUERAT, propriétaire de la parcelle YD58 (au Plessix) : parallèlement à la demande de reclassement total en zone constructible Uc ou Ue, monsieur Quérat conteste le contenu de l'OAP du Prieuré en ce qui concerne l'organisation des accès véhicules : 1 seul accès prévu pour 46 logements donc un flux de véhicules d'au moins 364 passages/jour serait insuffisant et ferait subir trop de nuisances à sa maison contigüe de la zone à urbaniser. Il propose 3 accès minimum dont un par le chemin entre les parcelles YD58 et 250 pour une "pénétrante", ou un autre accès par un chemin route de St-Thurial, entre les parcelles 102, 103 et 118, un 3° accès possible par les parcelles YD41 et YD42. Ces accès devraient ne pas être interdépendants ;

Conclusions

Réponse de la Commune : «*Choix différent de celui de la commune qui préfère éviter une rocade entre la départementale 38 et la départementale 69.*».

Réponse de la commissaire-enquêtrice : les choix de la Commune concernant les accès aux nouvelles zones d'habitat visent à favoriser une circulation apaisée, un renforcement de la sécurité de tous les usagers dans la zone urbaine et un large recours aux déplacements doux dans l'agglomération, ainsi que cela est expliqué tant dans le contenu des OAP que dans le Rapport de Présentation dans l'analyse de l'état initial et des choix retenus pour le projet de PLU.

Par ailleurs, multiplier les voies de circulation aurait pour effet de diminuer fortement la densité de logements à l'hectare contrairement aux objectifs imposés par le SCoT, mais conduirait inévitablement à faire de ce secteur une zone de traverse qui relierait les RD38 et RD44 vers Maxent et St-Thurial et créerait un "barreau" de contournement du bourg par les lotissements avec en corollaire des vitesses excessives, ce qui aurait un impact négatif certain sur la sécurité des habitants. Par ailleurs, une voie vers l'extérieur de type "mini-rocade" comme le souhaite le déposant conduirait un grand nombre de résidents du secteur à éviter la zone centrale du bourg pour rejoindre directement les axes routiers vers l'extérieur, ce qui est, là encore, contraire aux objectifs de confortement des équipements et commerces du centre bourg.

Enfin, rien n'empêchera la Commune de prévoir le moment venu des règles de vitesse réduite et des aménagements renforçant la sécurité sur l'accès de ce secteur.

En fait, il s'avère que l'emplacement de l'accès localisé sur l'orientation graphique entre la maison propriété de monsieur Quérat implantée à l'extrémité sud-est de sa parcelle et la parcelle 250 est, à ce stade indicatif comme cela est écrit en légende. De plus, à ce même emplacement est localisée une liaison douce, ce qui signifie qu'il s'agirait d'une voie à usage mixte piétons/voitures donc pourvue d'aménagements particuliers destinés à assurer une vitesse limitée et une cohabitation apaisée des différentes catégories d'usagers.

Avis du commissaire-enquêteur sur cette observation : **Le choix d'un seul accès dans l'OAP du Prieuré pour le secteur dit du "Pré du Bignon", même si ce secteur est d'une surface de 4 ha est en parfaite cohérence avec les choix affirmés par la Commune dans son projet**, notamment dans le PADD (densité des logements/ha, déplacements doux, lien avec le centre ancien et les commerces).

- Observation-message électronique ME2, M.Cyrille LEMOUSSU : monsieur Lemoussu regrette que la zone 1AUe du Pré du Bignon (OAP du Prieuré) où se trouve une zone naturelle à préserver ne prévoit pas la réalisation d'un éco-quartier qui serait parfaitement adapté à la zone ;

Réponse de la Commune : «*L'OAP du Prieuré étant à l'établissement du PLU encore schématique, le règlement de cette zone sera précisé avec l'AMO de la commune.* ».

Réponse du commissaire-enquêteur : je prends acte de la réponse de la Commune qui rappelle, à raison qu'à ce stade, une OAP pose les principes de l'aménagement qui peuvent être ensuite complétés, le détail des opérations étant à fixer lors de la phase aménagement et lors de l'instruction des permis d'aménager.

Par ailleurs, la Commune indique dans son projet que l'ordre de réalisation des opérations n'est pas fixé et dépendra des opportunités d'acquisitions foncières ce qui signifie que le délai d'urbanisation du secteur du Prieuré est à ce jour indéterminé. Les évolutions de la législation et des incitations portant sur les performances énergétiques et environnementales des logements auront vraisemblablement encore évolué au moment de l'urbanisation de ce secteur comme de certains autres selon leur rythme d'ouverture à la construction.

Enfin, sans s'engager dans la réalisation d'un éco-quartier dont les normes peuvent être parfois contraignantes dans certains domaines, la Commune pourra, le moment venu, s'orienter vers un projet qui prendra cet aspect en compte.

Conclusions

Avis du commissaire-enquêteur sur cette observation : S'agissant de choix qui relèvent de la Commune, **je n'ai pas à formuler d'avis sur ce point**, même si la suggestion du déposant est tout à fait judicieuse et représentative de l'évolution des mentalités et de la prise de conscience des habitants et que la législation prend de plus en compte cette nécessité de construire des logements passifs ou au moins peu énergivores et d'insérer les constructions dans un paysage sans en détruire les éléments structurants.

→ OAP route de La Chapelle-Bouexic, environ 12 logements, zone 1AUe

- Observation R14, R15, M. et Mme LACOURT, 6, rue du DR René Chesnais à Baulon (1 extrait du Règlement graphique projeté annexé et annoté par la CE) : leur observation **concerne la parcelle 449 sur laquelle ils bénéficient d'une servitude non aedificandi d'une largeur de 40m** qui leur a été concédée par ses propriétaires (lorsqu'ils ont acquis d'eux la parcelle 448). M. et Mme Lacourt écrivent que cette servitude a été établie par acte notarié en septembre 1979 et rappelée dans le procès-verbal de remembrement du 25/01/1990. (lecture des actes avec la commissaire-enquêtrice consultation de son notaire puis entretien par téléphone avec la commissaire-enquêtrice confirmant que sa servitude demeure bien opposable aux tiers, même en cas d'acquisition par la Commune et en cas d'urbanisation de la zone. M. Lacourt a inscrit cette précision dans l'observation complémentaire R15. Le même jour, à la demande de la commissaire-enquêtrice, Monsieur le Maire de Baulon a consulté le notaire de la Commune qui a confirmé que la servitude perdure et se transmet même en cas de cession.

Par ailleurs, M. et Mme Lacourt écrivent qu'ils bénéficient également d'une servitude de canalisation d'eaux usées qui traverse la parcelle 449 pour se brancher sur l'assainissement public, servitude de canalisation qui leur a été concédée par Mme Archer, par acte notarié en 2007.

Réponse de la Commune : «*La servitude non aedificandi constitue une interdiction perpétuelle de construire sur le fonds grevé. Sans continuité du bâti, la commune n'a pas de raison de garder cette zone en 1AU.*».

Réponse du commissaire-enquêteur : Je prends acte de la décision de la Commune de renoncer à cette zone 1AUe de la Route de La Chapelle Bouexic pour laquelle une OAP était proposée sur 7650m² sur lesquels étaient projetés environ 12 logements. Ceci permettra à la Commune de diminuer ses surfaces à urbaniser et le nombre de logements à construire, points sur lesquels plusieurs Personnes Publiques ont émis des remarques.

Avis du commissaire-enquêteur sur cette observation : **Je prends acte de la réponse de la Commune qui renonce à l'urbanisation de cette zone 1AUe et donc de fait à l'OAP correspondante dite "Route de La Chapelle-Bouexic".**

→ OAP rue des Peupliers, environ 15 logements, zone 1AUe

- Observation R26, SCI Le Bas Ruisseau (2 personnes présentes), inscription par M. Patrick JOUAULT : (3 extraits du Règlement graphique annexés par la CE : 2 du projet, 1 règlement actuel), la SCI a écrit : "rue des Peupliers, voir avec projet lotissement, limite de parcelle" : monsieur Jouault a expliqué oralement que la SCI conteste l'incorporation dans la zone 1AUe d'une partie de leur parcelle qui est actuellement occupée par un espace vert et un parking qui dessert leur immeuble ;
- Observation-message électronique ME2, M.Cyrille LEMOUSSU : monsieur Lemoussu regrette que la zone 1AUe du Pré du Bignon (OAP du Prieuré) où se trouve une zone naturelle à préserver ne prévoit pas la réalisation d'un éco-quartier qui serait parfaitement adapté à la zone ;

Conclusions

Réponse de la Commune : «L'OAP n'étant pas figée, l'EPF a déjà retiré cette parcelle du périmètre du projet. À charge pour la commune de revoir l'OAP avec l'AMO pour finaliser le projet. En revanche, l'OAP restera au plan du PLU pour une meilleure organisation du schéma d'aménagement qui sera établi en 2020.».

Réponse du commissaire-enquêteur : La Commune indique qu'elle retire cette parcelle du périmètre de la zone 1AUe dite de la "Rue des Peupliers", cette parcelle sera donc à reclasser en Uc comme les parcelles voisines, ce qui en permettra la densification par les propriétaires, ce qui m'a semblé être leur intention lors de nos échanges. En tout état de cause, même en cas d'opération privée, cela irait dans le sens des objectifs de renouvellement urbain et de densification affirmés par la Commune dans son projet

Avis du commissaire-enquêteur sur cette observation : **Je prends acte de la réponse de la Commune de retirer cette parcelle de la zone 1Aue et, en conséquence, de la reclasser en Uc.**

- **Autres thèmes**

→ *Demande de changement de destination de bâtiments agricoles*

- Observation R20, Mme Marie-Madeleine BOSSARD, Le Bas Crambert : Mme Bossard expose qu'ils sont exploitants agricoles et cessent leur exploitation agricole en fin d'année. Elle demande si un de leurs bâtiments en pierre, couvert en ardoise pourrait être rénové et transformé en logement. Mme Bossard a indiqué oralement qu'ils prennent leur retraite et que leurs terres sont reprises par leur fils qui s'installe sur un autre siège d'exploitation dans la commune ;

Réponse de la Commune : «En l'état actuel, ils ne remplissent pas les conditions car ils sont encore en activité.».

Réponse de la commissaire-enquêtrice sur cette observation : au cours de mon échange avec cette personne je lui ai exposé les critères à respecter pour un changement de destination d'un bâtiment agricole : l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme pose 2 conditions pour que ce changement soit possible :

- Le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial ;
- Le changement de destination du bâtiment ne doit pas compromettre l'exploitation agricole.

La Commune de Baulon a cependant fixé des critères complémentaires pour autoriser ce changement (voir Rapport de Présentation, Partie 2.2 -Justifications et Evaluation environnementale- pages 38-39) , :

- que l'exploitation à laquelle ces bâtiments se rattachent ait cessé depuis plus de 2 ans,
- que le bâtiment ait ses murs porteurs,
- que l'emprise du bâtiment soit supérieure à 50m²,
- qu'il y ait une possibilité d'accès aux réseaux,
- et surtout que le changement de destination du bâtiment ne remette pas en cause le périmètre de protection de 100m autour d'une exploitation.

Il faut de plus rappeler que ces changements de destination de bâtiments agricoles situés en zone A sont **soumis à l'avis conforme de la CDPENAF** (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) et que les **bâtiments concernés doivent être identifiés au Règlement graphique du PLU**. Pour les bâtiments situés en zone "N", le changement de

Conclusions

destination est soumis à **l'avis conforme de la CDPNS** (Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites).

La nécessité que le bâtiment soit identifié au Règlement graphique implique de fait que le propriétaire désireux d'obtenir le changement de destination en fasse la demande à la Commune qui pourra, si les critères sont remplis, inclure cette demande dans un projet de révision de son PLU.

Avis de la commissaire-enquêtrice sur cette observation : La personne ayant obtenu les réponses à sa demande et la communication des conditions et critères à remplir **et ceux-ci n'étant pas actuellement remplis, notamment celui de la cessation de l'exploitation qui dans le cas présent n'interviendra qu'en fin 2019, je n'ai pas à formuler d'autre avis sur cette observation.**

→ *Règlement Ecrit*

- Observation R12, M. Michel QUERAT : monsieur Quérat considère que le règlement des zones Uc et Ue est erroné (a indiqué oralement : rédaction imprécise en ce qui concerne les utilisations autorisées dans ces zones ou autorisées avec conditions particulières) ;

Réponse de la Commune : *«Il faut ajouter une phrase indiquant que dans les secteurs Uc et Ue, les nouvelles constructions destinées à l'habitat sont possibles. De même, un tableau explicitant ce qui est constructible ou non peut être ajouté au règlement comme pour le tableau réalisé pour la zone A et la zone N.»*

Réponse de la commissaire-enquêtrice : J'avais fait la même remarque que le déposant concernant le Règlement de ces deux zones Uc et Ue. En effet, seul le préambule du règlement de ces zones indique dans le paragraphe "**Caractère du secteur Uc (ou Ue)**" que ledit secteur a une vocation principale d'habitat, et peut également accueillir les services et les activités compatibles avec l'habitat. Ensuite sont répertoriées les usages et affectations des sols, **constructions et activités interdites ou soumises à des conditions particulières. Cette rédaction part du principe que ce qui n'est pas interdit est autorisé**, mais cette subtilité peut ne pas être évidente pour le public non averti.

A noter que la rédaction du règlement des zones Ua et UL est basé sur le même raisonnement et présente le même ordonnancement des règles, mais pour ces 2 zones cela ne présente pas de difficulté puisque le caractère de ces deux zones est d'accueillir les activités pour la zone Ua "*qui compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.*" et que la zone UL correspond "*aux secteurs d'équipement et de loisirs*", **ces deux zones ne peuvent donc accueillir d'habitat**, sauf dans le cas de **logement de fonction** "quand la présence permanente des personnes est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone." ainsi que cela est expressément indiqué aux articles 2.2 des zones Ua et UL.

Avis de la commissaire-enquêtrice sur cette observation : **Je prends acte de la proposition de la Commune d'ajouter une phrase indiquant expressément que les constructions destinées à l'habitation sont autorisées en zones Uc et Ue dans les conditions indiquées dans le règlement desdites zones.** En outre, la suggestion de la Commune de récapituler les usages des sols autorisés, interdits et autorisés sous conditions sous forme **d'un tableau récapitulatif identique à celui qui figure dans le règlement de la zone A me semble être une bonne idée**, puisque le code couleur différent pour ce qui est "Autorisé", "Interdit" et "Autorisé sous conditions particulières" permet de savoir immédiatement ce qui est possible ou non. (voir page 77 du Règlement écrit, article A2).

- Observation-message électronique ME2, M. Cyrille LEMOUSSU : monsieur Lemoussu regrette que le règlement écrit n'ait pas prévu de règles "concernant l'évolution des méthodes constructives conventionnelles vers des méthodes plus respectueuses de l'environnement, éco-

Conclusions

constructions, en ce qui concerne l'architecture et les nuances de couleurs prévoir des ossatures bois, enduits à la chaux);

Réponse de la Commune : «Il est très complexe pour un règlement de PLU d'imposer des dispositifs. En revanche, des objectifs chiffrés peuvent être envisagés ou suggérés (pas d'imperméabilisation des sols, production d'énergie renouvelable,...) mais des études préalables poussées sont à réaliser dans ce cas (études de sol,...).

Les OAP pourraient être complétées comme suit : "L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal". De plus, l'article L. 111-16 du code de l'urbanisme favorise les projets de ce type.

Les règlements spécifiques de certains OAP pourront définir des obligations plus précises en la matière.».

Réponse de la commissaire-enquêtrice : je partage l'analyse de la Commune sur la difficulté d'imposer des règles très coercitives pour les choix des types de constructions, par contre, il est effectivement souhaitable d'encourager des choix qui prennent en compte le plus largement possible les nécessités d'économiser les énergies fossiles et de s'orienter vers des énergies renouvelables ou même d'aller vers des bâtiments passifs ou peu énergivores. Les OAP sont un bon outil pour favoriser de tels objectifs.

De même, il serait intéressant de compléter la rédaction de l'article 5.1 - **Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**- pour les zones Uc, Ue, Ul et Ua, puisque cet article prévoit seulement que "les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol.". **Il pourrait être fixé un pourcentage de la surface non construite des parcelles à aménager en matériaux non imperméabilisants** comme certaines communes assez urbanisées l'ont déjà fait.

Avis de la commissaire-enquêtrice sur cette observation : **Je prends acte de la réponse de la Commune qui s'engage à compléter la rédaction des OAP** et suggère de compléter l'article 5.1 des zones Uc, Ue, Ul et Ua selon ma proposition ci-dessus.

→ Règlement graphique (espaces boisés, PDIPR, zones humides)

- PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée)

- Observation R3, M. André LIBEAU : monsieur Libeau constate qu'il n'existe pas au Règlement graphique de Plan de déplacement pour les randonnées à pied, à vélo ou à cheval. Monsieur Libeau pense que l'intégration d'un tel plan au PLU serait souhaitable et qu'il faudrait en assurer la continuité avec les communes voisines qui sont également en révision de leur PLU.

Réponse de la Commune : «La commune va prendre en compte cette remarque et émet un avis favorable afin d'intégrer un travail déjà réalisé par VHBC.».

- Observation R13, M. Hervé BRANDILY : monsieur Brandily constate que les itinéraires de randonnées ne sont pas répertoriés.

Réponse de la Commune : «La commune va prendre en compte cette remarque et émet un avis favorable afin d'intégrer un travail déjà réalisé par VHBC + PDIPR du département (à annexer au PLU).».

Réponse de la commissaire-enquêtrice à ces deux observations : La Commune indique qu'elle va prendre en compte la remarque de ces deux déposants et intégrer l'itinéraire PDIPR au Règlement graphique. La Commune dispose effectivement des données collectées par la Communauté de

Conclusions

Communes Vallon de Haute Bretagne Communauté à laquelle elle appartient. Des données sont également disponibles par le biais du Département.

Avis de la commissaire-enquêtrice sur cette observation : Je prends acte de la réponse de la Commune qui s'engage à intégrer au Règlement graphique du futur PLU les données relatives aux itinéraires de randonnées.

- Espaces boisés

- Observation R7, M. André LIBEAU : monsieur Libeau relève que la forêt de La Musse est classée en N et s'interroge : pourquoi les bois et taillis sont-ils classés en zone A, en particulier le Bois de La Vieille Touche et le secteur du Val, La Blanchardais, La Violais : s'agit-il d'un oubli ? Il suggère un classement en NF de ces bois et pense que d'autres espaces boisés ont été oubliés.

Réponse de la Commune : «Suivant l'avis du CRPF, un changement est possible pour les bois supérieures à 1 ha.».

Réponse de la commissaire-enquêtrice :. Je me suis également étonnée lors de la présentation du projet que la Commune n'ait pas retenu un zonage plus protecteur pour les vastes espaces boisés, notamment la Forêt de La Musse. La Commune m'a répondu par un accord de principe sur ce classement en Nf.

Le classement en EBC de 314 ha de boisements matérialisé par un tramage particulier au Règlement graphique sur l'ensemble de La Forêt de La Musse me paraît créer une surabondance de protection peu en rapport avec l'objectif recherché dans un classement en EBC. Par ailleurs, l'exploitation et la gestion durable de la forêt n'empêche pas le respect des protections législatives et réglementaires qui figurent au Code de l'Urbanisme. (voir justifications de ce classement EBC dans le Rapport de Présentation , partie 2.2 -Justifications et Evaluation environnementale, page 36 et Trame Verte et Bleue, pages 54 et 55).

Les autres espaces boisés de plus faible superficie situés en toutes zones du PLU et classés en EBC ou les éléments de paysage identifiés au Règlement graphique bénéficient, eux, des protections édictées par les articles L113-1 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces protections particulières sont rappelées aux "Dispositions Générales" du Règlement Ecrit (voir page 25).

Avis de la commissaire-enquêtrice sur cette observation : La Commune pourra effectivement se baser sur l'avis émis par le Centre Régional de la Propriété Forestière Bretagne-Pays de Loire le 27 août 2019 qui figure au dossier d'enquête pour modifier le Règlement graphique pour les zones de forêt.

- Zones humides

- Observation R13, M. Hervé BRANDILY : monsieur Brandily pense que toutes les zones humides ne sont pas répertoriées.

Réponse de la Commune : «La liste des zones humides a été réalisé suivant les nouveaux critères en application.».

Réponse de la commissaire-enquêtrice :. Ce point particulier du recensement des zones humides a fait l'objet de remarques dans certains avis des Personnes Publiques Associées et est examiné dans le paragraphe II des présentes Conclusions "Analyse du Projet".

- **Les avis des Personnes Publiques**

Les avis des Personnes Publiques Associées et des Services Consultés ont été insérés au procès-verbal de synthèse des observations du public afin que la Commune de Baulon y apporte les réponses nécessaires.

Ces avis figurant obligatoirement dans le dossier d'enquête, ils sont résumés dans la première partie de mon rapport dans le chapitre I- PRESENTATION DE L'ENQUETE, paragraphe 1-6- Avis des Personnes Publiques Associées et des Services Consultés-.

La Commune de Baulon a répondu aux avis des Personnes Publiques Associées et Services Consultés dans son Mémoire en réponse aux pages 1 à 5.

- **Interrogations de la commissaire-enquêtrice** (questions posées dans le procès-verbal de synthèse des observations)

➤ Un certain nombre de remarques dont la commissaire-enquêtrice a fait part aux élus lors de la réunion de présentation ou au cours de l'enquête publique ont fait l'objet d'observations de la part du public ou de réserves des Personnes Publiques. Elles n'ont donc pas été rappelées dans les questions de la commissaire-enquêtrice figurant au procès-verbal de synthèse des observations du public puisque la Commune y répond par ailleurs dans son Mémoire en réponse.

➤ Les autres questions appellent des précisions, voire des justifications de la part de la commune et la Commune y a répondu dans son Mémoire en réponse (page6).

➤ Ces questions concernaient :

- la **densité "moyenne" affichée** pour la presque totalité des zones à urbaniser,
- les **"gisements fonciers" en zone déjà urbanisée**,
- la zone à urbaniser de la Route de La Chapelle-Bouexic grevée d'une servitude non aedificandi qui pourrait en remettre en cause le caractère urbanisable sans que cela ait d'effet sur la densité moyenne des opérations d'urbanisation projetées sur l'ensemble des zones 1AU contrairement aux affirmations de la Commune.
- l'OAP de la rue des Peupliers et l'utilisation de la partie de parcelle actuellement utilisée en espace vert et en parking privé d'une résidence.
- les dispositions applicables aux zones Uc et Ue dans le Règlement écrit : le libellé des articles de la Section 1 - *Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité*, la possibilité de construire des habitations n'est pas clairement rappelé, sauf dans le préambule "Caractère du secteur Uc" ou Ue, même si l'article 3 comporte bien un paragraphe consacré aux habitations et autres constructions. Pour le public, il semble que l'omission de cette mention rende la compréhension de l'utilisation possible des parcelles plus difficile.
- pour les zones à urbaniser, dans le Règlement écrit -excepté dans les articles 4 consacrés aux matériaux et formes architecturales admises pour les habitations qui prévoit une possible "démarche de développement durable", la Commune a choisi de ne pas réglementer les articles 4.2 relatifs aux obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Rappel : Pour des raisons de cohérence, les avis des Personnes Publiques et mes questions ainsi que les réponses de la Commune sur ces points ont été examinés dans le paragraphe II-Analyse du projet des présentes Conclusions, dans chaque thème auxquelles les réserves ou remarques formulées se rapportent.

IV / AVIS MOTIVE

En conclusion, après avoir constaté dans mes conclusions que l'enquête avait été organisée et s'était déroulée de façon satisfaisante, que le public avait pu exprimer ses observations et que la Commune y avait répondu. Que la Commune avait également apporté des réponses aux avis des Personnes Publiques Associées et des Services Consultés ;

- ✓ Dans cette seconde partie de mon rapport, j'ai donné mon avis **sur le contenu des documents du PLU** et j'ai considéré que le dossier présentant le projet était très complet, et permettait aisément de saisir l'objectif recherché par ce nouveau projet de PLU ainsi que les changements apportés par rapport au PLU de juillet 2006 ;
- J'ai notamment considéré que le **Rapport de Présentation présente les éléments nécessaires** concernant le diagnostic des atouts et faiblesses du territoire, notamment en ce qui concerne l'analyse socio-économique, la mobilité et les déplacements ainsi que l'état initial de l'environnement.
- Le bilan du PLU approuvé en 2006 et actuellement en vigueur, relève que certains objectifs n'ont pas été atteints (mixité sociale et générationnelle, pourcentage des logements sociaux, amélioration paysagère et aménagement des entrées de bourg) que les objectifs de production de logements étaient surévalués et que la Commune a consommé 27 ha pour les zones à vocation d'habitat sur ces dix dernières années.
- Je rappelle que la Commune a accepté d'apporter à son Rapport de Présentation les quelques compléments et précisions suggérés par les Personnes Publiques dans leurs remarques ;
- J'ai toutefois regretté que **le Résumé non technique** -qui permet au public d'avoir une vue d'ensemble rapide sur le projet- **n'ait pas été présenté sous forme d'une pièce séparée du PLU**, mais ait été incorporé au Tome 2.2 du Rapport de présentation dont il fallait consulter le sommaire pour le repérer en page 83 du document .
- Il en allait de même des encadrés "synthèse" en 2 points qui résument le constat et les enjeux étaient insérés après chaque élément analysé dans le diagnostic dont l'existence n'était pas mentionnée au sommaire ce qui oblige à feuilleter tout le document pour les trouver "par hasard".
- **Concernant le PADD** : la Commune s'est fixé 4 objectifs dans son PADD : **"Un développement urbain qui conforte le bourg, un bourg bien équipé et dynamique, une commune agréable à vivre et un cadre de vie attractif, protéger et valoriser un espace rural de qualité"**.
- La Commune a ensuite décliné ces objectifs afin de définir les orientations générales à mettre en oeuvre pour les exécuter. La Commune entend notamment appuyer son développement sur le bourg dont elle veut conforter et renforcer le dynamisme et où elle entend utiliser au maximum les espaces disponibles (dents creuses, densifications, identification des entrées, structuration et complément des cheminements doux, .signalement des zones de covoiturage sur les parkings des entrées de bourg..).
- La réduction des espaces à urbaniser s'accompagnerait d'un recentrage sur le bourg et dans son périmètre immédiat, de la création de quelques équipements publics complémentaires, de l'aménagement d'une coulée verte dans l'une des zones à urbaniser en centre bourg.
- Cette réduction des espaces consacrés à l'urbanisation s'inscrit dans l'objectif annoncé de favoriser le maintien du foncier agricole.
- La synthèse cartographique de ces 4 axes d'action fournie en conclusion du PADD permet d'illustrer et de localiser les usages retenus pour les différentes zones du territoire communal.

Conclusions

- **Le PADD contient bien des objectifs adaptés à la taille de la Commune et à la constitution de son territoire.**
- Les OAP : la Commune propose 4 OAP toutes localisées dans l'enveloppe urbaine, cependant l'une d'elle devra être abandonnée en raison d'une servitude qui la grève ;
- Le bourg est revendiqué comme pôle principal d'urbanisation et prévoit trois possibilités d'accueillir de nouveaux logements : densification du tissu urbain existant par division parcellaire, utilisation des dents creuses et extension urbaine qu'elle ramène à **13,21 ha représentant 0,52% du territoire**, dont 6 ha à urbaniser à court ou moyen terme, un secteur d'un 1,2 ha destiné à l'extension de la zone d'activités et un secteur **2AU- destiné au développement urbain à moyen et long terme de 6,02 ha** ;
- Certaines remarques des Personnes Publiques, du public ou de moi-même, ont considéré que les OAP pourraient être plus précises notamment sur les économies d'énergie ou sur l'imperméabilisation des sols.
- **La Commune a accepté certaines suggestions et en a refusé d'autres.** Lors de nos échanges avant et pendant l'enquête, les élus m'ont exposé la position de la Commune : la taille de la commune -un peu plus de 2100 habitants-, sa localisation -à 32 kms de Rennes et à 32 et 45 kms des villes moyennes proches (Bain-de-Bretagne et Redon), un peu à l'écart des grands axes, font que les personnes qui choisissent d'habiter à Baulon le font notamment en raison du cadre de vie et des possibilités d'avoir des maisons individuelles. La Commune n'envisage donc pas d'être coercitive dans ses OAP. Je rappelle que 84 % des actifs résidant sur la commune travaille à l'extérieur, notamment à Rennes Métropole. **Je comprends ce point de vue et je prends acte des positions de la Commune sur ce point.**
- Le Règlement Littéral : La Commune a accepté les remarques et réserves formulées par les Personnes Publiques et s'est engagée à modifier ou compléter son règlement, et que lorsqu'elle a refusé de le faire, elle a justifié sa position.
- **Je note que les remarques ou réserves formulées ne remettaient aucunement en cause l'économie générale du projet proposé** mais constituaient plutôt des erreurs à corriger, des dispositions à préciser ou encadrer afin notamment d'assurer la protection des espaces agricoles, des règles à améliorer.
- Le Règlement graphique : La Commune a accepté de prendre en compte les remarques formulées notamment par le Département afin d'améliorer la lisibilité et la compréhension de ce document (ajout des marges de recul des RD) ;
- Synthèse de mes avis sur les observations du public (se reporter à mes conclusions pages 23 à 36) :
 - Demandes de constructibilité par retour au zonage 2AU actuel : **J'ai donné un avis défavorable à ces demandes**, compte tenu de dispositions de **l'article L153-31 du code de l'urbanisme** qui stipule que les surfaces classées en 2AU sur lesquelles aucun projet n'a été proposé pendant 9 ans sont reclassées en zone A, or le PLU actuel de Baulon date de 2006 ;
 - Demandes de constructibilité pour des terrains en zones A ou N : **J'ai donné un avis défavorable à ces demandes** car cela serait en contradiction avec les dispositions des Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement en matière d'utilisation des sols admises en zone A et N.

Conclusions

- **Demandes de changement de zonage** : j'ai donné un **avis favorable à la demande de M. Quérat, observation R12**, pour sa parcelle YD58 (au Plessix) dont le zonage en 3 zones différentes est regrettable et illogique puisque la parcelle est en grande partie sous OAP et proposé un classement de la totalité de la parcelle en Ue ou l'intégration dans l'OAP de la partie non construite avec classement de l'ensemble en 1AUe.
- A la faveur de l'examen de l'observation R25, j'ai **recommandé**, même en l'absence de revendication de son propriétaire, **le classement de la totalité de la parcelle ZT 100 en zone Ue et non en Ue pour la partie sur rue et en N pour la partie arrière** ;
- j'ai par contre **refusé**, en accord avec la position de la Commune, la demande de classement en Ue M. Jouault -observation R25-, du reste de ses parcelles ZT 101 et 102 car ces parties non encore bâties sont contigües d'une vaste pièce d'eau ;
- **Synthèse de mes positions sur les réserves et remarques formulées par les Personnes Publiques dans leurs avis** : se reporter à mes conclusions détaillées par thèmes dans le paragraphe II-Analyse du projet ;
- **S'agissant des remarques** formulées par les Personnes Publiques, la Commune y a répondu de façon précise et satisfaisante dans son Mémoire en réponse, **s'engageant à mettre en cohérence les documents du PLU lorsque des erreurs ou incohérences ont été pointées et à apporter les compléments, retraits et clarifications suggérés** dans le Rapport de Présentation, dans le Règlement Ecrit, sur le Règlement Graphique ou dans les Annexes.
- Concernant les remarques pour lesquelles la Commune ne prévoit pas de compléter les documents du PLU, elle a apporté dans sa réponse les raisons justifiant sa position en se basant sur les éléments présents au Rapport de présentation ou sur les réglementations applicables aux points concernés. **Je prends acte des engagements de la Commune.**

Aussi, je considère que la Commune de BAULON a établi son projet de PLU révisé en réduisant grandement les surfaces consacrées à l'urbanisation future (**13,21 ha**) pour adapter son projet à des objectifs d'évolution de sa population réalistes tout en veillant à organiser une réalisation échelonnée de son urbanisation future (les 215 logements prévus seront réalisés sur 10 ans mais la Commune devrait réduire ce chiffre puisqu'une zone 1AUe sous OAP a été supprimée), qu'elle prévoit de densifier son agglomération actuelle en utilisant les dents creuses et les espaces encore urbanisables dans le bourg.

Je constate qu'ainsi elle réduit ainsi de façon importante la consommation d'espaces agricoles et choisit de contenir les espaces urbanisables dans l'agglomération afin de limiter les atteintes à l'activité agricole.

La Commune a aussi choisi de conserver et valoriser le patrimoine existant en permettant le changement de destination de son patrimoine bâti d'intérêt patrimonial de façon limitée et encadrée en ayant identifié 24 bâtiments anciens dans le territoire communal sur des critères précis qui ne portent pas atteinte à l'activité agricole ;

De même, Baulon entend se donner les moyens, au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, de réaliser des projets bien intégrés à l'environnement de la commune répondant ainsi aux attentes des futurs habitants et conformes à son PADD,

Par ailleurs, en créant une zone AUa pour l'extension de la zone d'activités et 3 STECAL-Activités pour les activités économiques de tourisme- en zone A et N, elle pourra conforter et développer l'emploi des entreprises artisanales sur son territoire ;

Conclusions

Enfin, la Commune intègre dans son projet les nouvelles réglementations qui s'imposent à elles : SCoT, PLH, Inventaire des haies bocagères, Trame Bleue et Verte, dispositions du SDAGE Bretagne Loire et du SAGE Vilaine,...

La Commune de Baulon souhaite cependant améliorer son projet de PLU révisé en acceptant de le compléter sur les points principaux qui ont fait l'objet de réserves ou de remarques des Personnes Publiques, tel qu'elle s'y est engagée dans son Mémoire en Réponse ;


En conséquence, j'émet un avis favorable au projet de PLU révisé de BAULON tel que ce projet est présenté à enquête publique,

Cet avis favorable est toutefois **des 2 réserves suivantes :**

- suppression du zonage 1AUe et de l'OAP correspondante de la zone de la Route de La Chapelle-Bouexic ;
- classement en zone Ue de la parcelle ZT100 et en 1AUe de la parcelle YD58 suite à des observations du public.

Les présentes conclusions comportent **41** pages dactylographiées.

Fait à Guipel, le **21 décembre 2019**



La commissaire-enquêtrice,
Christianne PRIOUL