

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-ENQUETEUR

I^{ère} partie : Rapport
2^{ème} partie : Conclusions et Avis motivé

Commissaire-enquêteur : Christianne PRIOUL

21 décembre 2019

COMMUNE de BAULON

REVISION GENERALE du Plan Local d'Urbanisme

Rapport du commissaire-enquêteur

TABLE DES MATIERES

I- PRESENTATION DE L'ENQUETE

- 1.1 Présentation succincte de la commune**
- 1.2 Objet de l'enquête**
- 1.3 Cadre juridique**
- 1.4 Constitution du dossier d'enquête**
- 1.5 Exposé du projet**
- 1.6 Avis des Personnes Publiques Associées et des Services Consultés**

II- ORGANISATION et FORMALITES DE L'ENQUETE

- 2.1 Prescription de l'enquête publique**
- 2.2 Désignation du commissaire-enquêteur**
- 2.3 Information du public**
- 2.4 Présentation du projet au siège du maître d'ouvrage**
- 2.5 Cotation et paraphe des documents**
- 2.6 Visite des lieux**
- 2.7 Modalités de consultation par le public**

III- DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 3.1 Réception du public**
- 3.2 Consultation par le public et recueil des observations**
- 3.3 Résumé des observations formulées pendant l'enquête**
- 3.4 Clôture de l'enquête**
- 3.5 Réception du maître d'ouvrage / Notification du Procès-verbal de synthèse des observations**
- 3.6 Réponse du maître d'ouvrage aux observations - Le Mémoire**

IV- ANNEXES

- Procès-verbal de synthèse des observations**
- Mémoire en réponse de la Commune de BAULON, maître d'ouvrage**

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** " ;

I- PRESENTATION DE L'ENQUETE

1.1 Présentation succincte de la commune de BAULON

Le Rapport de présentation qui constitue la pièce 2 du projet de PLU révisé, présente dans sa partie 2-1-Diagnostic et état initial de l'environnement- le contexte géographique, historique et institutionnel de la commune de Baulon (pages 10 et 11, puis exposé par thèmes pages suivantes et dans la pièce 2-2- Justifications et Evaluation environnementale, pages 65 à 73) en ce qui concerne la localisation de la commune, sa population, les collectivités supra-communales auxquelles la commune appartient ainsi que les documents de planification auxquels la Commune est soumise.

La commune de Baulon est située à 32kms au sud de Rennes, à 45 kms de Redon et à 32 kms de Bain-de-Bretagne.

Baulon est desservie par plusieurs routes départementales qui traversent le centre de la commune "en étoile" : du nord au sud, la RD69 vers Saint-Thurial qui permet de rejoindre la RN24 Rennes-Lorient et La Chapelle-Bouexic, la RD44 vers Bovel, et d'est en ouest, la RD38 vers Maxent et Lassy et Goven. La RD38 permet de rejoindre la RD177 Rennes-Redon.

Le territoire de la commune est partagé entre les bassins versants de la rivière du Canut et ses affluents au nord avec plusieurs étangs notamment ceux de la Forêt de La Musse et le ruisseau de la Fontaine du Rozay qui forme l'étang de Belouze ainsi que le ruisseau des vallées de Launay au sud.

2 principales retenues complètent le réseau hydrographique : l'Etang de La Grande Musse (35,48 ha) et l'Etang de Belouze (20,6 ha).

Une zone Natura 2000 "Vallée du Canut", créée en 2014 sous le code FR 5302014 à l'Inventaire National du Patrimoine Naturel, s'étend sur 427 ha répartis sur 6 communes et est en partie située sur Baulon.

Au plan administratif, la commune de Baulon est membre de la communauté de communes "Vallon de Haute Bretagne Communauté " qui regroupe 18 communes et une population de plus de 43000 habitants.;

La commune de Baulon appartient au "Pays des Vallons de Vilaine" qui regroupe les intercommunalités Vallons de Haute Bretagne Communauté et Communauté de communes Moyenne Vilaine et Semnon dont le territoire est soumis au SCoT du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 7 juin 2017.

Par ailleurs, la Commune de Baulon doit prendre en compte dans ses documents d'urbanisme les objectifs fixés par le SDAGE Loire Bretagne (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et par le SAGE Vilaine (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) en matière de protection de la ressource en eau, des cours d'eau et des zones humides.

Baulon accueille aujourd'hui 2157 habitants (chiffres au 1/1/2019) répartis sur un territoire de 2502 hectares.

Enfin, la Commune de Baulon s'est dotée d'un PLU approuvé le 11 juillet 2006 qui a évolué au fil des années au travers de diverses modifications.

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.**

L'arrêté municipal du 24 septembre 2019 est titré "**Arrêté prescrivant une enquête publique relative au projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Baulon**" et indique à l'article 1 qu'« *il sera procédé à une enquête publique relative au projet de révision générale du PLU de la commune de BAULON*».

L'article 1 précise également que l'enquête publique aura lieu [en mairie de BAULON] «*pour une durée de 31 jours consécutifs, du mardi 15 octobre 2019 à 9 heures au jeudi 14 novembre 2019 à 17 heures inclus.*».

L'arrêté municipal du 24 septembre 2019 qui prescrit et organise l'enquête publique relative au projet de révision générale du PLU de Baulon précise dans ses visas que l'enquête est organisée selon les dispositions prévues notamment par les articles :

- L.123-1 à L.123-19, et R.123-1 à R.123-27 du Code de l'Environnement ;
- et L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

Le préambule rappelle enfin les dates d'approbation (11 juillet 2006) puis de modification de son PLU actuellement en vigueur :

- Modification n°1 du 17 juillet 2008,
- Modification n°2 du 26 février 2009,
- Modification n°3 du 1^{er} juillet 2010,
- Modification n°4 du 9 décembre 2010,
- Modification n°5 du 8 décembre 2011,
- Modification n°6 du 14 février 2013,
- Modification Simplifiée n°1 du 14 mai 2013,
- Modification Simplifiée n°2 du 4 avril 2017.

La Commune termine par le rappel de la décision n°E19000256 / 35 du Président du Tribunal Administratif de Rennes en date du 12 août 2019, portant désignation de Madame Christianne PRIOUL, négociatrice en retraite, en qualité de commissaire-enquêtrice pour conduire l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Baulon.

1.2 **Objet de l'enquête**

L'enquête publique susvisée a pour objet le «*projet de révision générale du PLU de la commune de BAULON....*», ainsi que cela est indiqué en en-tête et à l'article 1^{er} de l'**arrêté municipal** du **24 septembre 2019** qui prescrit la mise à enquête publique du projet et organise les modalités de ladite enquête.

1.3 Cadre juridique

Le préambule de l'arrêté municipal du 24 septembre 2019 qui prescrit et organise l'enquête publique relative au projet de révision générale du PLU de Baulon précise dans ses visas que l'enquête est organisée selon les dispositions prévues notamment par les articles :

- L.123-1 à L.123-19, et R.123-1 à R.123-27 du Code de l'Environnement ;
- et L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

Le préambule de l'arrêté rappelle également les dates des délibérations du Conseil Municipal de Baulon prises dans le cadre de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme qui autorisent la Commune de BAULON à prescrire et organiser ladite enquête publique afin de soumettre le projet de PLU révisé à enquête publique :

- Délibération du Conseil Municipal de Baulon n° 2016-069 en date du 9 novembre 2016, prescrivant la révision du PLU,
- Délibération n° 2017-085 en date du 16 novembre 2017 relative au débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Délibération n° 2019-044 en date du 2 mai 2019, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;

Les visas font également état des Avis des Personnes Publiques consultées, sollicités et obtenus préalablement à l'ouverture de l'enquête publique conformément à la réglementation.

1.4 Constitution du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête est contenu dans une chemise unique dont la couverture porte en en-tête le logo de la Commune de Baulon et les mentions "Département d'ILLE ET VILAINE -Commune de Baulon" suivis de "Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME-DOSSIER DARRET". Le bas de page comporte diverses mentions :

- les dates des différentes étapes d'établissement du projet : Prescription (09-11-2016), Arrêt (02-05-2019), Approbation (en attente) ;
- la nature du document concerné (Dossier d'arrêt) ;
- le nom du bureau d'études rédacteur du document -Ouest Am- ;
- sur le côté : coordonnées du bureau d'études.

La même présentation est reprise avec les mêmes mentions sur les différents sous-dossiers présentant les pièces composant le projet de PLU révisé.

En couverture intérieure est collé un feuillet intitulé "Composition du dossier " qui fournit la liste des pièces composant le dossier d'enquête publique.

a) Dossier administratif

Les pièces administratives suivantes relatives à la prescription de l'enquête, à son objet ainsi qu'à ses modalités et à son déroulement figurent au dossier et constituent le dossier administratif de l'enquête :

L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête

- ✓ Arrêté municipal en date du 24 septembre 2019 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision générale du PLU de la commune de Baulon ;

Les délibérations (contenu du sous-dossier "PIECE n°1" -PIECES ADMINISTRATIVES- et constituant la Pièce 1-1 -Délibérations) :

- ✓ Délibération n° 2016-069-01 du Conseil Municipal de BAULON du 9 novembre 2016 prescrivant la révision générale du PLU -Plan Local d'Urbanisme- et définissant les modalités de la concertation ;
- ✓ Délibération n° 2017-085-01 du Conseil Municipal de BAULON du 16 novembre 2017 portant sur le débat sur le PADD du projet de PLU révisé ;
- ✓ Copie d'une lettre d'Agriculture et Territoires- Chambre d'Agriculture d'I-et-V, en date du 5 décembre 2016, accusant réception de la délibération du 9 novembre 2016 prescrivant la révision générale du PLU de Baulon et confirmant sa participation à la préparation du projet de PLU en qualité de Personne Publique Associée ;
- ✓ Copie d'une lettre du Département d'Ille-et-Vilaine, en date du 5 décembre 2016, accusant réception de la délibération du 9 novembre 2016 prescrivant la révision générale du PLU de Baulon et confirmant sa participation à la préparation du projet de PLU en qualité de Personne Publique Associée ;
- ✓ Délibération n° 2019-044-02 du Conseil Municipal de BAULON du 16 novembre 2017 tirant le bilan de la concertation avec le public sur le projet de PLU révisé et arrêtant le projet de PLU révisé ;

Le Porté à connaissance des Personnes Publiques Associées ou Consultées (Pièce 1.2 du dossier du projet de PLU révisé)

- ✓ **Préfecture d'Ille-et-Vilaine**, lettre du **22 février 2017**, adressant le porter à connaissance à la Commune et rappelant divers points importants de la procédure (économie de l'espace, harmoniser avec le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, rappel de la législation en vigueur et des lois ALUR de 2014, LAAAF de 2014 et Macron de 2015, Evaluation environnementale, examen de la CDPENAF et de la CDNPS, règles de codification en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, numérisation du PLU, arrêt du projet de PLU et Services à associer à l'élaboration du PLU (DDTM35, DRAC-UDAP35),
- ✓ **Annexes à la lettre de la Préfecture** du 22 février 2017 : lettre du 5 août 2014 et document support, du Préfet de la Région Bretagne, Préfet d'Ille-et-Vilaine, à Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture d'Ille-et-Vilaine relative à l'aléa retrait gonflement des argiles dans le cadre du porter à connaissance, lettre du 26 janvier 2015, de Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine à tous les maires d'Ille-et-Vilaine, relative à l'aléa retrait gonflement des argiles, lettre du 25 avril 2017, à Monsieur le Maire de Baulon transmettant l'arrêté ZPPA-2017-0039 du 23 avril 2017 et ses annexes (carte et liste), portant création de zones de présomption de prescription archéologique dans la commune de Baulon.

✓

Les Avis des Personnes Publiques Consultées

- Indépendamment des avis des PPA, l'**Avis de la MRAe** figure impérativement au dossier de l'enquête publique : cet avis n° **MRAe 2019-007221 du 6 septembre 2019**, indique que le dossier n'a pu être étudié dans le délai réglementaire de 3 mois à compter de la notification du projet intervenue le 6 juin 2019, soit avant le 6 septembre 2019, **en conséquence la MRAe n'a pas d'observation à formuler.**

❖ Les avis des Personnes Publiques et Services Associés **figurent au dossier d'enquête.**

Les Organismes et Services suivants ont reçu notification du projet de PLU révisé arrêté : Préfecture d'Ille-et-Vilaine/DDTM35, DREAL/MRAe, CDPENAF, INAOQ, CRPF-Centre National de la Propriété Forestière, Chambre d'Agriculture 35, Chambre de Commerce et d'Industrie 35, Chambre des

Métiers et de l'Artisanat 35, Pays des Vallons de Vilaine, Vallons de Haute Bretagne Communauté, Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine, Conseil Régional de Bretagne.

N'ont pas répondu : Chambre de Commerce et d'Industrie, Vallons de Haute Bretagne Communauté, Conseil Régional de Bretagne ;

10 avis émanant de 8 organismes figurent au dossier :

- **Préfecture d'Ille et Vilaine** -Direction Départementale des Territoires et de la Mer- CDPENAF, Lettre-avis du 2 juillet 2019, message du 9 juillet 2019 : **Avis simple favorable avec 2 réserves** portant sur le règlement des zones A et N (emprise maximale des annexes, respect de l'inter-distance de 100 mètres avec les constructions ou installations agricoles) ;
- **Préfecture d'Ille et Vilaine** -Direction Départementale des Territoires et de la Mer, CDPENAF, Lettre-avis du 2 juillet 2019, message du 9 juillet 2019 : **Avis simple favorable pour les 3 STECAL avec 1 réserve** (limiter la zone constructible 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) ;
- **INAOQ- Institut National de l'Origine et de la Qualité-** : lettre du 8 juillet 2019, **Pas de remarque à formuler** ;
- **AGRICULTURE & TERRITOIRES, Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine** Lettre du 24 juillet 2019 (5 pages) : **avis en 2 parties** : la gestion économe de l'espace (6 points) et prise en compte de l'activité agricole (5 points et leur traduction dans les documents PLU), puis conclusion : **avis défavorable si les remarques formulées ne sont pas prises en compte** ;
- **Chambre des Métiers et de l'Artisanat** : message électronique du 22 août 2019, : **ne formule pas d'avis** ;
- **Centre Régional de la Propriété Forestière Bretagne-Pays de Loire-** : lettre du 27 août 2019 : **Avis favorable du 26 août 2019 avec 3 réserves/demandes de modification de zonage** (classement des bois et forêts en N, classement des EBC inférieurs à 1ha) ;
- **Préfecture d'Ille et Vilaine** -Direction des Collectivités Territoriales et de la Citoyenneté, Bureau de l'urbanisme - : lettre du 6 septembre 2019 (13 pages) : la Préfecture émet un **avis favorable sous 5 réserves** (*réduction des besoins en foncier dévolus à l'habitat non conformes au SCoT, densité moyenne des opérations d'habitat à augmenter, réduction concomitante des surfaces à urbaniser, révision de l'hypothèse de desserrement des ménages, réduction des possibilités de développement commercial en dehors du périmètre de centralité*), autre demande : mise en compatibilité des dispositions réglementaires liées aux zones humides avec l'annexe 1 du SAGE Vilaine, prise en compte des observations figurant dans l'avis détaillé des services de l'Etat (document annexé de 12 pages) ;
- **Pays des Vallons de Vilaine** : lettre du 16 septembre 2019 : **avis favorable sous réserve de retranscription des règles du SCoT relatives aux implantations commerciales** (Baulon étant "pôle de proximité", l'implantation des commerces ne peut se faire qu'à l'intérieur du périmètre de centralité) ;
- **Département d'Ille et Vilaine** : lettre du 03 octobre 2019 (document "annexe 5" de 9 pages), Commission permanente du 16 septembre 2019 : **avis favorable avec réserve** (portant sur les **marges de recul** à faire apparaître sur les plans de zonage, **le PDIPR** à reprendre en intégralité, **Espaces Naturels Sensibles** : prise en compte d'une zone de préemption départementale, **OAP des Brulons à compléter** -traitement paysager des franges urbaines, rappel des enjeux liés à l'agriculture-consommation d'espaces, les changements de destination, insertion de clauses de compensation en cas de destruction de haies liée à l'urbanisation, renaturation des coulées vertes le long des ruisseaux à prévoir dans les OAP) ;

➤ **Préfecture d'Ille et Vilaine -DDTM35- Service Habitat et Cadre de Vie-UCV : message électronique** du 11 juillet 2019, (2 pages dont un tableau): notification d'une erreur de libellé pour une servitude PT3 dans les documents annexes du PLU.

- ✓ Justificatifs de notification aux Personnes Publiques Associées (ajoutés au dossier d'enquête lors de la réunion de présentation du 8 octobre 2019, sur demande de la commissaire-enquêtrice) :
- ✓ Copie de la lettre de notification du projet de la Commune de Baulon aux Personnes Publiques, en date du 4 juin 2019 ;
- ✓ Liste des Personnes Publiques ayant reçu la notification du projet de modification ;

Les justificatifs d'affichage (articles 8 et 9 de l'arrêté municipal) :

- ✓ Photographie de l'affichage de l'arrêté municipal prescrivant d'ouverture de l'enquête publique sur le panneau d'affichage municipal extérieur ;
- ✓ Photographies des affichages de l'avis d'enquête publique sur affiches jaunes réglementaires répartis sur l'ensemble du territoire communal :
 - Panneau d'affichage municipal extérieur devant la mairie,
 - Panneau d'affichage municipal devant l'Eglise,
 - Panneau d'affichage municipal rue Philippe,
 - 18 affiches, certaines dans les 2 sens de circulation : Terrain de Sports, rue des Camelins, lieudit La Croix Rouge (D44, panneau directionnel Goven-Bruz), lieudit Les Landes Blanches, rue de Lassy (2 R/V), rue du Docteur Chesnais (2R/V), rue du Bignon (2R/V), lieudit La Clotûre (2R/V), lieudit Le Plessix (sur panneau communal de localisation des lieux-dits, 2R/V), lieudit Les Métairies (2R/V), lieudit Le Moulin de Bélouze (sur panneau indicatif de lieudit et sur poteau téléphonique).

Les justificatifs des insertions légales dans la presse (article 8 de l'arrêté municipal) :

- ✓ Première publication de l'avis d'enquête : Pages originales du journal **Ouest-France-édition Ille et Vilaine-** des samedi-dimanche 28-29 septembre 2019 (Rubrique "Judiciaires et légales", page 35P05) et **7 Jours-Les Petites Affiches** n°4988 des vendredi-samedi 27-28 septembre 2019 (insertion en page 28) ;
- ✓ 2^{ème} publications de l'avis d'enquête : Pages originales du journal **Ouest-France-édition Ille et Vilaine-** des samedi-dimanche 19-20 octobre 2019 (Rubrique "Judiciaires et légales", page 35P06) et **7 Jours-Les Petites Affiches** n°4991 des vendredi-samedi 18-19 octobre 2019 (insertion page 27) ;

Les justificatifs de l'insertion légale sur le site internet de la Commune (article 8 de l'arrêté municipal) :

- ✓ Captures d'écran sur 3 pages, site internet de la commune, rubrique Accueil/Urbanisme : bandeau rouge en en-tête informant le public du contenu de cette partie du site (PLU actuellement en vigueur, démarches à faire en matière d'urbanisme, encadré "En savoir plus" avec clic ; puis Titre en rouge " PLU en cours de révision générale", suivi de l'Arrêté d'ouverture d'enquête publique en intégralité en cliquant sur le lien intégré, puis mention de la consultation possible de l'ensemble du projet sur le site en cliquant sur chaque document listé, suivi de l'ensemble des pièces et Annexes composant le dossier du projet de PLU révisé y compris les pièces administratives et le Porter à connaissance des Personnes Publiques et Services Associées et Consultées ;

Les justificatifs des autres insertions (non prévues à l'arrêté municipal) :

- ✓ Exemple de "Octobre à Baulon" -octobre 2019, journal mensuel d'informations municipales (comportant une longue insertion relative à l'enquête et à ses modalités) ;
- ✓ Exemple de "Novembre à Baulon" -novembre 2019, journal mensuel d'informations municipales ;
- ✓ Photocopies des insertions gratuites dans le quotidien Ouest-France, pages locales, rubrique "A l'agenda de vos communes" des 12 octobre 2019, 24 octobre 2019 et 1^{er} novembre 2019 (suggestion de la commissaire-enquêtrice).

NB : **Une insertion était présente en page d'accueil du site internet de la commune**, 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête sans qu'il ait été établi de capture d'écran (cette insertion a été consultée par la commissaire-enquêtrice lors de la seconde présentation de projet du 8/10/19). Cette insertion reprenait les principales dispositions de l'arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique : dates de l'enquête, dates et heures des permanences pendant lesquelles la commissaire-enquêtrice se tenait à disposition du public, indication des modalités possibles de formulation des observations par le public -par écrit en envoyant un courrier à la mairie à l'attention de la commissaire-enquêtrice, rappel de l'adresse mail spécifique (enquete-plu@baulon.fr), rappel de la mise en ligne de l'avis d'enquête et des pièces du dossier d'enquête relatives au projet de PLU révisé dans l'espace "Urbanisme" du site internet de la commune,

La commissaire-enquêtrice a constaté la présence des affichages de l'avis d'enquête en mairie lors de la réunion de présentation du projet en mairie le mardi 8 octobre 2019 ainsi que lors de chacune de ses permanences.

Le 8 octobre lors de sa visite détaillée de la commune sous la conduite de Monsieur Renaud, Maire-Adjoint en charge de l'Urbanisme, elle a constaté la présence des affiches annonçant l'enquête publique. Lors de ses permanences, elle a constaté que les affiches situées le long de la route de Lassy et dans l'agglomération étaient toujours présentes.

Autres pièces ajoutées au Dossier Administratif après la fin de l'enquête :

- ✓ le **certificat d'affichage** établi par Monsieur le Maire de Baulon après la fin de l'enquête en date du 18 novembre 2019 ;
- ✓ le certificat relatif **aux observations du public reçues par correspondances et messages électroniques pendant l'enquête publique** (aucune lettre, 3 messages électroniques) établi par Monsieur le Maire de Baulon après la fin de l'enquête en date du 18 novembre 2019 ;
- ✓ le certificat relatif **à la création d'une adresse mail spécifique** destinée à recevoir les observations du public pendant l'enquête publique (adresse "enquete-plu@baulon.fr", avec messages apparaissant à l'impression avec pour destinataire "urbanisme mairie de Baulon", message de test joint) établi par Monsieur le Maire de Baulon après la fin de l'enquête en date du 18 novembre 2019 ;

b) **Dossier technique** (présentant le projet arrêté de révision générale du PLU soumis à enquête publique)

Le dossier technique est composé de **7 documents** qui constituent les "Pièces" du PLU dont certains divisés en sous-dossiers :

→ **Pièce n°1- Pièces administratives**

→ Pièce n°1.1 : Délibérations (**DCM** des 9 novembre 2016 -prescription révision générale du PLU, 16 novembre 2017 -débat sur le PADD, 2 mai 2019 - Arrêt du PLU et Bilan de la concertation avec le public) ;

- Pièce n°1.2 : Porter à connaissance (accusés-réception de Agriculture et Territoires-Chambre d'Agriculture 35, Département d'Ille-et-Vilaine, Préfecture d'Ille-et-Vilaine) ;
- **Pièce n°2- Rapport de Présentation**
 - Pièce n°2.1 : Diagnostic et Etat initial de l'environnement (113 pages et Diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture 35, 23 pages)
 - Pièce n°2.2 : Justifications et Evaluation environnementale (100 pages)
 - Pièce n°2.3 : **Changement de destination** (27 pages composées d'une carte du territoire avec localisation des bâtiments repérés et des 24 fiches relatives aux bâtiments susceptibles de changer de destination)
- **Pièce n°3 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables -PADD-** établi sur 17 pages dont 2 documents graphiques couleurs ;
- **Pièce n°4 : Les Orientations d'Aménagement** et de Programmation, document de 9 pages répertoriant les 4 secteurs à urbaniser soumis à Orientation d'Aménagement ;
- **Pièce n°5 : Le Règlement Ecrit** qui comporte 105 pages et est complété par le **Cahier des Recommandations architecturales et paysagères** (Document de 47 pages non daté établi par le Cabinet PRIGENT & Associés, Atelier d'urbanisme à Rennes, en vigueur sur le territoire communal depuis 2008-information Mairie) ;
- **Pièce n°6 : Le Plan de Zonage** (Règlement graphique) (Plans de zonage) composé de 3 plans de grand format établis par le Bureau d'Etudes "Ouest Am" et datés avril 2019 :
 - **Pièce n°6.1 : Planche Nord**, plan au 1/5000^e,
 - **Pièce n°6.2 : Planche Sud**, plan au 1/5000^e,
 - **Pièce n°6.3 : Bourg**, plan au 1/2500^e.
- **Pièce n°7 : Les Annexes**
 - **Pièce 7.0 : Liste des annexes**
 - **Pièce 7.1 : Servitudes d'utilité publiques** : au nombre de 7, document comportant :
 - le **tableau des servitudes et leurs bénéficiaires** (A4-terrains riverains de cours d'eau non domaniaux, A5- pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement, I4- établissement des canalisations électriques, EL7- servitude d'alignement, PT2 et PT3- transmissions radioélectriques, protection contre les obstacles de centres d'émission et de réception exploités par l'Etat, et T7- extérieur des zones de dégagement, Direction de l'Aviation Civile-DGAC,
 - 1 Plan cartographique couleur en A3 localisant les servitudes électriques pour lignes HTA et BT ;
 - **Pièce 7.2 : Annexes sanitaires** : comportant **5 sous-dossiers** :
 - **Pièce 7.2.1 : Réseau et note d'assainissement** (composé d'un plan du réseau d'assainissement au format A3, à l'échelle 1/2.500^e daté avril 2019, et d'un document de 90 pages constitué du Rapport annuel 2017 du délégataire du service d'assainissement, la société SAUR ;

- **Pièce 7.2.2** : Zonage d'assainissement (document composé d'une feuille indiquant "la réalisation du zonage d'assainissement sera faite lors de l'approbation du projet de PLU une fois les zones U et AU validées") ;
 - **Pièce 7.2.3** : Eaux pluviales (document composé d'une feuille indiquant "Aucunes données disponibles") ;
 - **Pièce 7.2.4** : Eau potable (comportant 1 document daté 21 juin 2018 et composé de 8 pages d'extraits du rapport annuel 2017 du SIAEP Les Bruyères, relatif à la au prix et à la qualité de l'eau potable, et 1 Plan établi par la SAUR, titré "SME de la Forêt de Paimpont- BAULON, Schéma d'alimentation du réseau d'eau potable, Plan Commune" ;
 - **Pièce 7.2.5** : Déchets, composé d'un document de 24 pages constitué du Rapport annuel d'activité du SMICTOM des Pays de Vilaine ;
- **Pièce n°7.3 : Droit de préemption** (comportant un feuillet indiquant "Le périmètre du droit de préemption urbain et d'espace naturel sensible sera réalisé lors de l'approbation du PLU."
- **Pièce n°7.4 : Plan de gestion** (comportant une page présentant une carte couleur du territoire communal titrée "Plan de situation des documents de gestion durable- BAULON-35 émanant du CNPF et datée 23/01/2017.
- **c) Registre d'enquête.**

Documents mis à disposition du public à la demande de la commissaire-enquêtrice :

Plusieurs documents ont été mis à disposition du public avec le dossier d'enquête afin que le public puisse s'y reporter si nécessaire :

- le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, approuvé le 11 juillet 2006, dans sa dernière version à jour intégrant les diverses modifications et modifications simplifiées intervenues depuis son approbation,
- ainsi qu'un plan couleur non contractuel de la commune avec le plan de l'agglomération et des lieux-dits.

Remarques de la commissaire-enquêtrice sur la lisibilité du dossier d'enquête :

- Le Résumé non technique est intégré au Rapport de Présentation, dans sa 2^e partie "Justifications et Evaluation environnementale", au 11^e et dernier point du document.
- Le Rapport de présentation, pour la partie 2-1-Diagnostic et Etat initial de l'environnement-présente des encadrés "synthèse" en 2 points qui résument le constat et les enjeux, après chaque élément analysé dans le diagnostic ce qui permet d'avoir une consultation plus rapide par le public, même si 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".
- Dans le Rapport de présentation, partie 2-1-Diagnostic et Etat initial de l'environnement-, Au paragraphe 1.2.3-Analyse de la capacité de densification et de mutation -, point 1.2.3.2 -Les résultats- **en page 64, le tableau qui présente la liste et les caractéristiques de chacun des gisements fonciers identifiés** est présenté dans un format et rédigé dans une police trop petits et absolument illisibles. : **la commissaire-enquêtrice a demandé que ce tableau soit agrandi et agrafé à la page concernée pour en faciliter la lecture par le public.**

- Le Règlement Ecrit présenté au dossier d'enquête comporte 105 pages et est complété par le **Cahier des Recommandations architecturales et paysagères**. Ce document non daté a été établi par le Cabinet PRIGENT & Associés, Atelier d'urbanisme à Rennes est en vigueur sur le territoire communal depuis 2008 selon les informations de la Mairie.
- Dans le Règlement écrit, pour les zones Uc et Ue, le libellé des articles de la Section 1 - *Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité*- ne rappelle pas clairement la possibilité de construire des habitations, 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. Cette omission peut compliquer la compréhension du public, quant à l'utilisation possible des parcelles situées dans ces zones.
- Sur les erreurs relevées dans le Rapport de présentation (pièce 2-1- Diagnostic et état initial de l'environnement) document daté mai 2019 :
 - Page 10 : paragraphe 2.3- Contexte institutionnel : Il est indiqué que la commune de Baulon appartient à la communauté de communes "Vallon de Haute-Bretagne Communauté" *«qui regroupe les communes de Guignen,.....,soit 20 communes au total.»*, **alors que cette communauté de communes ne compte que 18 communes**, à la suite de la fusion de Guipry et Messac et de la création de la commune nouvelle de Val d'Anast qui regroupe Maure-de-Bretagne et Campel, que le regroupement Guipry-Messac a été effectif le 1^{er} janvier 2016 et que la création de Val d'Anast date du 1^{er} janvier 2019.
 - Page 10 : paragraphe 2.3- Contexte institutionnel : Il est indiqué que *«Baulon fait également partie du périmètre du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine qui regroupe l'intercommunalité Vallons de Haute Bretagne (20 communes) ainsi que la communauté de communes Moyenne Vilaine et Semnon (16 communes).»* alors que le territoire du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine regroupe les communautés de communes "Vallons de Haute Bretagne" qui ne compte plus que 18 communes (et non 20) après les regroupements récents et "Bretagne Porte de Loire" qui regroupe 20 communes après l'arrivée des 4 communes ayant appartenu à la communauté de communes du Grand-Fougeray aujourd'hui dissoute.
 - Page 10 : 2.3- Contexte institutionnel : Il est indiqué que *«le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine a été arrêté le 16 juillet 2016»*, alors que le SCoT a été **approuvé le 7 juin 2017** (date indiquée en page 12 de la partie 2-2 du Rapport de Présentation) et que sa **révision** décidée par une délibération du Syndicat Mixte du 6 septembre 2017 a été **approuvée le 21 février 2019** et a abouti à l'intégration de 4 communes de l'ex-communauté de communes du Grand-Fougeray à son périmètre.
 - Rapport de Présentation, Pièce2.2- Justifications et Evaluation environnementale, page 12 : paragraphe 2.2.3.3-Justification de la compatibilité avec le SCOT [du Pays des Vallons de Vilaine] que le SCoT a été approuvé le 7 juin 2017, mais il n'est pas fait état de la révision prescrite le 6 septembre 2017 et approuvée, après enquête publique, le **21 février 2019**.
 - Rapport de Présentation, Pièce2.2- Justifications et Evaluation environnementale, page 38 : paragraphe 5.4.2- Les changements de destination en campagne : il est indiqué que 20 bâtiments sont concernés alors que la Pièce n°2.3 du PLU "**Changement de destination**" localise 24 bâtiments repérés et fournit les 24 fiches relatives aux bâtiments susceptibles de changer de destination.

- Sur les erreurs dans la Pièce 5 -Règlement : en page 6 "Contenu du Règlement", il est indiqué que «*Le présent document est constitué : D'un préambule et d'un lexique (Titre I), de dispositions générales (Titre II), de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre III), aux zones à urbaniser (Titre IV), aux zones agricoles (Titre V), et aux zones naturelles et forestières (Titre VI), d'annexes au règlement (Titre VII) comprenant :*
- Une annexe précisant les plantations recommandées,
 - Une annexe précisant la liste des espèces interdites,
 - Une annexe compilant les fiches des bâtiments susceptibles de changer de destination en secteur A». Il s'agit d'une erreur puisque le Règlement Ecrit ne comporte pas de page titrée "Titre 7" et qu'il ne figure au document que 2 annexes, l'une émanant du Smictom des Pays de Vilaine, titrée "Guide des opérations d'aménagement, dispositions relatives à la collecte des déchets" (**Annexe 1**) et l'autre du SAGE Vilaine, titrée "Liste des espèces invasives avérées" (**Annexe 2**) cf Règlement pages 100 à 104.
- Sur les erreurs ou omissions dans la Pièce 7 -Les Annexes :
- Pièce 7.1- Servitudes : La DDTM 35 a signalé à la Commune, par message électronique du 16 octobre 2019, une erreur dans le libellé d'une servitude PT3 au tableau des servitudes joint à l'avis de l'Etat sur le projet arrêté du PLU : ce message avec le tableau corrigé a été joint aux avis des Personnes Publiques Associées et à la Pièce 7.1.
 - Pièce 7.2 -Annexes sanitaires : pour la Pièce 7.2.2 -Zonage d'assainissement, il est seulement indiqué "*la réalisation du zonage d'assainissement sera faite lors de l'approbation du projet de PLU une fois les zones U et AU validées.*" alors que l'adoption du zonage d'assainissement doit être précédée d'une enquête publique puisque la Commune n'a pas fait le choix de réaliser une enquête publique unique dans le cadre de la présente enquête publique.
 - Pièce 7.3 -Droit de préemption : il est seulement indiqué "*le périmètre du droit de préemption urbain et d'espace naturel sensible sera réalisé lors de l'approbation du projet de PLU.*" sans aucune précision quant à la procédure à mettre en oeuvre (délibération du conseil municipal lors de la même séance que l'approbation du PLU, publication en annonce légale, transmission de la délibération avec plan PDU joint à la Préfecture, DGFIP, au TGI et à la Chambre des Notaires (article R211-3 du Code de l'urbanisme).

1.5 Exposé du projet

Au travers de l'exposé du projet, il s'agit aussi de vérifier que les éléments fournis dans les documents mis à disposition du public lui permettaient d'avoir une information correcte sur le projet de révision générale du PLU de BAULON.

La délibération du Conseil Municipal de Baulon n°2016-069-01 du 9 novembre 2016 (voir dossier d'enquête, Pièce 1-Pièces administratives-) qui a prescrit la révision générale du PLU de Baulon rappelle que le PLU actuellement en vigueur sur le territoire communal a été approuvé le 11 juillet 2006, que ce PLU a évolué au travers de 5 modifications, de 2 révisions simplifiées et d'une modification simplifiée depuis son approbation, entre 2008 et 2013.

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 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 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.

Le projet de PLU révisé est décliné selon l'ordre des pièces qui le composent :

La **pièce 1** est constituée des pièces administratives liées à la préparation du projet : les délibérations du Conseil Municipal et le Porter à connaissance des Personnes Publiques.

Le rapport de présentation constitue la **Pièce 2** et se présente en 2 parties : **2.1- Diagnostic et Etat initial de l'environnement, puis 2.2- Justifications et Evaluation environnementale.**

Le résumé non technique du projet se trouve dans la Pièce 2.2 (pages 83 à 99).

La commune de Baulon compte une zone Natura 2000 sur son territoire (La Vallée du Canut), **le projet de PLU est donc soumis à évaluation environnementale.**

Diagnostic du territoire communal

L'analyse fait plusieurs constats :

- la **population** de la commune a plus que doublé entre 1968 et 2011, et est passée de 1201 habitants à 2157 en 2015; La population est jeune mais vieillissante grâce à l'arrivée de jeunes ménages et de familles avec enfants. Sur la période récente, le taux de variation annuel moyen de la population est à +1,9 %, inférieur à la moyenne intercommunale (2,3) mais supérieur aux résultats du département (1,1) ;
- Le **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, il y a peu de locatifs et peu d'appartements , et enfin 6,9% de logements vacants, chiffre en diminution (8,3 % en 2008). ;
- **L'emploi** : Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine révèle qu'en 2010, plus de 60% de la population active de Baulon travaille sur Rennes Métropole. L'indicateur de concentration d'emploi (28,3), en augmentation depuis 2008 reste très inférieur aux chiffres intercommunaux (47,5) et départementaux (101,8) en partie en raison de l'absence de zone d'activités sur la commune. Le tissu économique de Baulon est constitué de petits et très petits établissements (116 sur 139 n'ont aucun salarié, 65 sont dans le secteur "commerce", transport et services divers) et la commune compte de nombreux artisans principalement dans le secteur du bâtiment. L'agriculture représente 3,4 % de l'emploi communal et compte 18 exploitations agricoles ;
- **les mobilités et l'accessibilité** : la commune bénéficie d'un réseau routier dense et il y a une forte dépendance à la voiture pour les trajets domicile-travail (86 %) sans qu'il y ait de zone de covoiturage, présence de continuité piétonnes dans les quartiers récents, faible part des transports en commun (ligne 6 Rennes-Mernel avec 4 arrêts sur le territoire) et des modes doux.
- **Le tourisme vert** : la commune bénéficie de 3 gîtes ruraux : le gîte de Jaunel qui dispose de plusieurs salle de réception, le gîte l'Orée du Bois et le gîte de la Penhatière. la commune bénéficie d'un réseau de chemins de randonnées et d'un réseau de sentiers inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et Randonnées -PDIPR-, ainsi que du "circuit des 3 vallées qui part de la salle polyvalente et s'étend sur 10kms et permet la découverte de la Vallée du Canut, l'ancien moulin du Ritoire, la vallée de Bélouze et son moulin ;
- **Les équipements publics** : ils sont situés au sein du bourg et à son extrémité est. La commune dispose de 2 écoles primaires -maternelle et élémentaire-, l'une publique, l'autre privée. Les effectifs scolaires sont stables. la commune dispose d'une mairie, d'une poste, d'un centre d'incendie et de secours, d'une salle polyvalente, d'une maison des associations, d'une salle de

sports construite en 2013, de terrains de football, d'un terrain de tennis, d'un terrain multisports et d'une salle de danse ainsi que d'un centre culturel et d'une médiathèque qui fonctionne en réseau avec les communes voisines. La commune est dotée d'une maison médicale regroupant plusieurs professionnels de santé et voisine de la pharmacie.

➤ **Les réseaux :**

Gestion des eaux usées : La commune dispose d'une station d'épuration d'une capacité de 1320 équivalent-habitants mise en service en 2008, conforme en qualité et en capacité.

L'eau potable : Dans le périmètre du SCoT, l'alimentation en eau potable est gérée par 4 syndicats intercommunaux. A Baulon la gestion est assurée par le Syndicat des eaux de la Forêt de Paimpont et l'approvisionnement se fait à partir du pompage de l'ancienne carrière de l'Etang Bleu qui est alimenté par les pluies et les eaux de nappes, sans apport d'aucun cours d'eau. La potabilisation de l'eau est assurée par 2 usines de traitement localisées à Paimpont.

Desserte numérique : Actuellement la commune de Baulon ne dispose pas d'offre en fibre optique.

Les servitudes : **7 servitudes** affectent le territoire communal : une seule est au bénéfice de la Commune et concerne une servitude A5 pour canalisation publique d'eau potable et assainissement, les autres sont au bénéfice de la DDTM, de l'ANFR, de l'Etat-major de la Zone de Défense DSE/BSI, d'ORANGE, de France Telecom, de la Direction de la Sécurité de l'Aviation Civile.

➤ **Les milieux naturels et la biodiversité**

La commune présente une zone Natura 2000 de 427 ha (la Vallée du Canut) répartis sur 6 communes, trois secteurs ZNIEFF de type 1 (Etang de La Musse, Etang de Belouze et landes de La Briantais) et un site classé Espace Naturel Sensible -ENS- dans le cadre de la Directive européenne "Habitats" de 344 ha (la Vallée du Canut) qui s'étend sur les communes de Lassy, Baulon et La Chapelle-Bouexic. Des réservoirs de biodiversité sont identifiés sur le territoire : Etang de Belouze, Etang de La Musse, Vallée du Canut, zones humides,....

La Trame verte et bleue (TVB) : à l'échelle supra-communale, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique - SRCE- a été adopté le 2 novembre 2015; pour la commune de Baulon, la carte des corridors écologiques repère un niveau de connexion élevé des milieux naturels. Des corridors sont repérés au SRCE au nord et à l'est de la commune.

A l'échelle du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, la trame verte et bleue est identifiée sur tout son périmètre. A Baulon, plusieurs éléments sont repérables : des réservoirs de biodiversité principaux autour des étangs de La Musse et de Belouze, des réservoirs complémentaires avec les boisements et zones humides de la commune, des corridors écologiques structurants au nord et au sud de la commune, plusieurs obstacles à l'écoulement.

Le territoire est fragmenté par les voies départementales, la qualité des eaux superficielles est assez bonne, celle des eaux distribuées sur le bassin de La Vilaine est bonne.

En ce qui concerne la gestion des eaux et des milieux aquatiques, le territoire communal est soumis au SDAGE Loire Bretagne et au SAGE Vilaine. Baulon est situé dans le bassin de la Vilaine et le Canut traverse son territoire d'est en ouest avec présence de nombreux petits ruisseaux.

➤ **Les paysages et le patrimoine**

Le paysage de Baulon est caractérisé par la qualité paysagère de la Vallée du Canut, l'existence de sentiers pédestres et de découverte. Le centre-ville avec des fronts bâtis denses et des entrées de ville composées de secteurs pavillonnaires diffus ainsi qu'un paysage mité par des pavillons disséminées sur les coteaux.

➤ La qualité de l'air

Le Pays des Vallons de Vilaine a engagé une démarche volontaire d'élaboration de son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) dans le cadre de la révision de son SCoT afin de répondre aux enjeux climatiques et d'engager la transition énergétique du territoire. Ce PCAET doit être compatible avec le SRCAE breton approuvé le 4 novembre 2013.

En Bretagne la surveillance de l'air est assurée par l'association Air Breizh dont la Région Bretagne soutient l'action. Pour l'Ille-et-Vilaine, Air Breizh dispose de 4 stations permanentes à Rennes, Fougères, Saint-Malo et Guipry.

➤ L'énergie

Le potentiel éolien : La Bretagne compte parmi les régions à fort potentiel éolien, et le Pays des Vallons de Vilaine profite de ce potentiel favorable et compte 3 parcs éoliens en fonctionnement et 5 en projet, mais aucun n'est situé sur Baulon. Sept zones potentielles d'implantation de parc éolien ont été identifiées dans le Pays des Vallons de Vilaine ; aucune ne se situe à Baulon, la plus proche étant à Goven.

La biomasse : la question de la méthanisation de la biomasse se pose essentiellement pour les exploitations agricoles pratiquant l'élevage. Aucune unité de méthanisation n'existe actuellement à Baulon.

La ressource bois-énergie : Le Pays des Vallons de Vilaine utilise actuellement environ 33 000 tonnes de bois énergie exclusivement pour le chauffage résidentiel, soit 9% de la consommation énergétique du territoire (110GWh). Le bois énergie est utilisé en totalité par des particuliers, en chauffage principal de 4800 logements sur le territoire du Pays soit 19% du parc résidentiel. L'association AILE recense 5 chaufferies bois collectives et 7 chaufferies bois agricoles sur le territoire du Pays qui cumulent 550 kW et consomment près de 270t/an de bois soit 0,8% de la consommation du territoire pour une production annuelle de 825 MWh. Aucune chaufferie bois industrielle n'est identifiée sur le territoire du Pays des Vallons de Vilaine. Aucune donnée précise relative au gisement de bois-énergie du Pays n'existe. Aucun projet de chaufferie collective n'est en cours à Baulon.

Le potentiel solaire : le potentiel solaire du Pays des Vallons de Vilaine s'établit entre 1220 et 1350 kWh/m³/ an. Fin 2013, le Pays des Vallons de Vilaine comptait près de **650 installations photovoltaïques représentant une puissance cumulée de 3,7 MW** soit 2,4% du parc photovoltaïque régional. Ces installations couvrent 31 000m² de toitures et fournissent au territoire environ 3 700 MWh/an d'électricité soit 1,2% de l'ensemble de la consommation électrique du Pays des Vallons de Vilaine, ce qui permet de couvrir les besoins électriques d'environ 1100 ménages soit 4,5% de la population du territoire.

A Baulon, la puissance photovoltaïque installée est de 207 kW soit 5,6% de la puissance photovoltaïque installée dans le Pays des Vallons de Vilaine faisant de Baulon la 5^e puissance photovoltaïque de l'intercommunalité.

Les enjeux relatifs au logement et aux déplacements

Baulon présente un parc de logements relativement peu énergivore notamment parce que les résidences principales de la commune sont assez récentes (27,4% avant 1945, 31% entre 1946 et 1990, **41,6% après 1990**).

Importance des véhicules motorisés dans les déplacements : 94% des ménages ont au moins 1 voiture, 60% en ont 2 ou plus. La Commune compte 275 emplois pour 972 actifs soit 15,9% d'actifs résidant à Baulon et y travaillant tandis que 84,1% travaillent à l'extérieur, dont plus de 60% sur Rennes selon les chiffres du SCoT en 2010 d'où un recours important à la voiture en l'absence d'une offre suffisante en transports collectifs.

➤ Les déchets

La collecte des déchets ménagers : la Communauté de Communes des Vallons de Haute Bretagne a délégué cette compétence au SMICTOM des Pays de Vilaine qui couvre 45 communes sur 4 communautés de communes pour un territoire de 1128 km² et une population de 82411 habitants.

On constate une baisse des déchets collectés par habitant entre 2012 et 2015 (502kg/hab/an contre 570 kg/hab/an en 2012).

Les déchetteries : Le SMICTOM dispose de 7 déchetteries pour les déchets des particuliers et des professionnels, à Bain-de-Bretagne, Guichen, Guipry-Messac, Grand-Fougeray, Maure-de-Bretagne, Pipriac et Sixt-sur-Aff. 3 plateformes déchets verts existent à Tresboeuf, Teillay et le Petit-Fougeray. Les déchets collectés en déchetteries se répartissent entre le compostage (43%), le réemploi (1%), le recyclage (12%), l'incinération (14%) et l'enfouissement (30%).

Le recyclage et le traitement des déchets : A Baulon, les bio-déchets sont collectés en porte à porte comme les déchets ménagers avec 3 bacs à disposition par foyer.

Les ordures ménagères : les ordures ménagères collectées à Baulon vont à l'usine d'incinération des ordures ménagères de Rennes Métropole sauf en cas d'impossibilité où elles sont dirigées vers le site d'enfouissement de Changé. Le SMICTOM a mis en place la redevance incitative avec une part variable depuis le 1^{er} janvier 2014.

➤ Les risques et les nuisances

Les risques majeurs recensés par la DDRM : (Dossier Départemental des Risques Majeurs) sur le territoire communal vont de faible (inondation et séisme) à moyen (rupture de barrage pour les étangs de La Planche, La Musse, Bélouze et Les Pins, feux de forêt).

Les risques technologiques : La DREAL n'identifie pas d'ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) sur le territoire de Baulon.

Le risque radon : la commune de Baulon est classée en catégorie 3 car elle est localisée sur des formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus élevées (grands massifs granitiques).

Les odeurs : en dehors des aspects liés à l'activité agricole (stabulation, épandage,...) il n'y a pas à Baulon d'enjeu particulier.

Les axes de communication principaux et leurs nuisances sonores : les RD38 et RD69 sont concernées, le trafic journalier moyen sur la RD38 est de 2752 véhicules/jour et de 700 à 900 sur la RD69. Il importe donc de mettre en oeuvre des mesures urbanistiques préventives pour ne pas augmenter l'exposition au bruit des habitants (zones-tampons, règles de hauteur des constructions, densification, implantations préférentielles).

En annexe à la 1^{ère} partie du Rapport de présentation est joint le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine qui analyse prospective du devenir et des projets des exploitations agricoles du territoire à terme de 5 ans. Ce diagnostic repose sur 7 fiches thématiques (forme des exploitations, démographie des exploitants, surfaces agricoles, productions agricoles, les exploitations et leur environnement, devenir des exploitations et synthèse de l'activité agricole communale) et sur un atlas cartographique. Les résultats de cette analyse ont été repris dans différents thèmes du Rapport de présentation.

La 2nde partie du Rapport de présentation traite les justifications du projet retenu et son Evaluation environnementale.

Les justifications du projet retenu

- **Le projet communal** : le scénario retenu "au fil de l'eau" se base le prolongement des tendances constatées pendant les 10 dernières années notamment, en terme d'évolution démographique, de besoins en logements, de consommation d'espace, et se projette sur une dizaine d'années en mettant en exergue les enjeux pour le territoire pour bâtir un projet cohérent et durable.
- Dans ce cadre, la Commune souhaite donc accueillir de nouvelles populations, renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle, conserver une population jeune et anticiper le vieillissement de sa population, tout en adaptant ses besoins aux évolutions récentes notamment en ce qui concerne la maîtrise de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

L'Evaluation environnementale : elle figure dans la seconde partie du Rapport de Présentation au chapitre 7 -Analyse des Incidences sur l'environnement (pages 47 à 64).

L'analyse environnementale démontre :

1. la maîtrise effective de la consommation d'espace : la Commune prévoit une croissance démographique de 360 habitants soit 1,5% par an sur les dix prochaines années ce qui nécessitera la construction de 144 logements. En tenant du dé-serrement des ménages qui nécessitera 71 logements, c'est un total de **215 logements qui seront à construire dans les 10 ans à venir**.

La Commune prévoit de réaliser ces logements selon la répartition suivante : 70 dans l'enveloppe urbaine soit 33% avec une densité moyenne de 22 logements/ha, **143 en extension urbaine soit 67% à réaliser sur 10,25 hectares** avec une densité moyenne toutes opérations confondues de 14 logements/ha **soit une densité moyenne globale de 16 logements/ha**, en accord avec les objectifs du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine.

La consommation d'espace pour les activités économiques, par extension de la zone d'activités à l'est du bourg nécessitera 1,2 ha.

Le total des surfaces utilisées pour le développement communal serait de 14,6ha dont 3,15 ha dans l'enveloppe urbaine et 11,45 ha en extension de l'enveloppe urbaine.

Entre 2006 et 2016, la commune a consommé 27ha pour l'urbanisation.

Le projet prévoit la mise en place de **zones 1AU pour 5,25 ha à utiliser à court ou moyen terme et 2AU pour 5 ha** pour étaler la consommation d'espace dans le temps.

2. Les impacts sur l'activité agricole : Sur la totalité du territoire communal, le Règlement Graphique du PLU identifie au travers du zonage **2 450.52 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).

Ce zonage traduit des choix sans impacts majeurs sur l'agriculture puisque tous les sites et sièges d'exploitation sont classés en zone agricole A, qu'aucun siège d'exploitation n'est contraint par la proximité d'une zone naturelle, d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser. Par ailleurs, aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole n'a été identifié à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation.

Peu d'impacts sont à craindre pour l'activité agricole au niveau de l'agglomération, puisque la Commune a fait le choix de recentrer le développement sur le bourg et de stopper le mitage de l'espace rural, d'identifier et de mobiliser une partie du résiduel urbain sur le bourg afin de réduire les surfaces à prévoir en extension des enveloppes urbaines.

Au final, **le seul impact notable concerne trois secteurs à vocation d'habitat, mais seulement 6.05 ha concernent des parcelles agricoles exploitées, et sur ces 6.05 ha, seulement 3.55 ha seront utilisés à court ou moyen terme.** (cf tableau de synthèse des incidences sur l'agriculture et plan de localisation, page 51).

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

Concernant les **changements de destination**, la Commune a identifié **24 bâtiments** en croisant plusieurs critères dont les impacts sur l'agriculture et aucun de ces bâtiments ne se trouve à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation.

3. Préservation de la Trame Verte et Bleue : l'ossature principale de la Trame verte est protégée de manière satisfaisante puisque le PLU n'affecte pas la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, au contraire, il s'inscrit dans une logique non seulement de préservation, mais aussi de valorisation de la trame verte et bleue en tant que vecteur d'attractivité pour le territoire.

Dans les secteurs d'aménagement, la Commune s'est appuyée sur un ingénieur-écologue pour compléter ses réflexions et finaliser ses choix.

Ainsi, sur le secteur 1AUa servant à l'extension de la zone d'activités de Baulon, la zone humide inventoriée à l'Ouest du secteur n'a pas été incluse dans l'extension de la zone d'activité, limitant ainsi l'impact du développement communal sur la trame bleue.

Sur les secteurs des Peupliers et du Prieuré, la Commune s'est appuyée sur un rapport environnemental pour adapter ses choix et les a traduits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

4. La prise en compte des enjeux liés au cycle de l'eau : **Concernant l'assainissement collectif** : l'actuelle STEP a une capacité satisfaisante et peut traiter les effluents qui seront générés par les nouveaux habitants sur la prochaine décennie. De plus, toutes les zones d'urbanisation future seront raccordées au système d'assainissement collectif.

S'agissant des **zones humides**, toutes les zones humides identifiées sont intégralement protégées par des mesures réglementaires adaptées (tramage sur les plans de zonage, règlement) et des investigations de terrain ont permis d'identifier des zones humides complémentaires, au titre de la Loi sur l'Eau, qui seront préservées et intégrées au projet d'aménagement (secteurs des Peupliers et du Prieuré).

5. Les Paysages et les patrimoines : la Commune a utilisé les outils à sa disposition pour protéger ses paysages (inventaire des haies, zonage N sur les secteurs concernés par un Plan simple de gestion, EBC). Pour les secteurs d'extension de l'urbanisation, la Commune a inséré aux OAP, des objectifs de traitement paysager des franges de périmètre.

Un classement en zone "N" naturelle a été prévu pour la zone Natura 2000 de la Vallée du Canut, le site Espace Naturel Sensible et les ZNIEFF de type 1 identifiées sur son territoire.

S'agissant du patrimoine bâti et culturel et le "petit patrimoine", la Commune entend le valoriser et le faire découvrir par la mise en place de liaisons douces en zone urbaine et par un maillage des itinéraires de promenade dans son territoire. Ainsi, le projet n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des lieux, les sites et les paysages. Il protège le patrimoine naturel et cherche à mettre en valeur l'identité du territoire.

6. Qualité de l'air et énergie : l'accueil d'habitants supplémentaires aura des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre en raison de l'augmentation des déplacements, notamment domicile-travail et sur la consommation énergétique (chauffage, déplacements...), cependant, le développement démographique est très mesuré. D'autre part, le développement se concentrera sur le Bourg ou dans sa continuité, au plus près des équipements et commerces, aussi, le recours aux modes doux de déplacement limitera le recours à la voiture

pour les usages intra-urbains, ce qui contribuera à limiter la pollution atmosphérique, l'émission de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liée aux déplacements.

7. Les Déchets : Il y aura certes une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale, mais la localisation de la majorité de l'offre en logements dans le Bourg permettra une optimisation des trajets de collecte des déchets.
8. L'intégration des risques et nuisances dans le projet communal : la commune de Baulon est concernée par les risques suivants : Inondation (faible), Rupture de barrage et digue (moyen), Feux de forêt (moyen), séisme (faible).

Le risque

inondation présente un enjeu faible sur le territoire de Baulon, cependant, le règlement écrit prévoit la mise en place de sous-secteurs Ai et Ni en zones A et N. Ces sous-secteurs restreignent fortement les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol en zones A et N et évite ainsi d'exposer de nouvelles constructions au risque inondation.

Le risque de feux de forêt : Le bois d'une surface importante situé au centre de la commune est directement lié à ce risque. L'ensemble des espaces boisés de la commune sont classés en zone N et inscrits en tant qu'EBC. De plus, un Plan simple de gestion s'applique sur la forêt privée de la commune. Ces différentes mesures de protection assurent ainsi une prise en compte efficace du risque de feu de forêt en restreignant fortement les possibilités d'urbanisation.

D'une manière générale, les risques naturels concernant la commune ne présentent pas d'enjeux majeurs. Leur faible intensité ou leur éloignement par rapport aux habitations sont les principales raisons expliquant cette quasi-absence d'enjeux. Le projet communal n'aggrave pas non plus les risques naturels identifiés.

Les Risques technologiques : aucun risque technologique majeur n'a été identifié sur le territoire de Baulon et aucune activité polluante n'a été recensée sur la commune.

9. Evaluation environnementale au titre du site Natura 2000 : Le périmètre du site Natura 2000 «Vallée du Canut» a été proposé au titre des deux directives européennes «Habitat, Faune, Flore» et «Oiseaux» et l'arrêté préfectoral du 29 Novembre 2011 porte désignation du site Natura 2000 «Vallée du Canut» (ZPS) FR 5302014. Ce site d'une superficie de 427 hectares, à une altitude située entre 45m et 99m est localisé en limite Sud-Est de la commune de Baulon. Une ZNIEFF de type I et un site d'arrêté de biotope sont également localisés au sein ou à proximité du périmètre de la zone Natura 2000.

Cet espace de la commune d'une richesse environnementale non-négligeable doit être préservé au maximum de toute nouvelle forme d'urbanisation par un zonage approprié et des protections réglementaires.

Au final, le projet communal assure une préservation de l'environnement de Baulon de façon satisfaisante. Par ailleurs, le projet communal se concentre avant tout sur le bourg de Baulon pour son développement.

Une Pièce 2.3 -Changement de destination complète le Rapport de présentation. Ce document de 27 pages est composé d'une carte du territoire avec **localisation des bâtiments repérés et des 24 fiches** relatives aux bâtiments susceptibles de changer de destination).

➤ Les objectifs de la Commune sont détaillés dans le PADD qui est la Pièce 3 du projet de PLU et s'organise en 4 axes qui ont pour objectif "Baulon la campagne dans le bourg" :

- **Axe 1 : Un développement urbain axé sur le centre bourg** : avec 3 enjeux : dynamiser et diversifier l'offre en logements, optimiser le foncier non bâti et assurer le renouvellement urbain, privilégier un développement concentrique de l'enveloppe urbaine.

- **Axe 2 : Un bourg bien équipé et dynamique** : pour cela il est nécessaire de renforcer et développer les équipements, aménager une extension du parc d'activités de proximité, conforter les commerces et services sur le centre bourg ;
- **Axe 3 : Une commune agréable à vivre et un cadre de vie attractif**, ce qui nécessite un programme d'habitat qui privilégie la mixité sociale et générationnelle, de développer les espaces verts, veiller à la qualité de l'interface entre bourg et campagne, de faciliter et sécuriser les déplacements de proximité ;
- **Axe 4 : Protéger, valoriser un environnement et espace rural de qualité** pour pérenniser l'activité agricole, encourager les projets touristiques, limiter l'étalement urbain et le mitage du territoire communal.

La commune de Baulon souhaite conforter son statut de pôle de proximité fixé par le SCoT par le développement de son espace aggloméré. Ainsi, la population de la commune de Baulon qui est actuellement de 2243 habitants est estimée à **2 600 habitants à l'horizon 2029 soit un gain d'environ 360 habitants.**

L'accueil de ces nouveaux habitants et le dé-serrement des ménages nécessitera **la construction de 215 logements** de typologie variée pour favoriser le parcours résidentiel de la population de Baulon et assurer la mixité sociale.

La Commune souhaite **optimiser le foncier disponible** au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses, parcelles disponibles...) qui représente près de 4,5 ha et permettra la réalisation d'environ 40 logements dans les 10 prochaines années.

Dans le même objectif, la Commune souhaite réaliser plusieurs opérations de renouvellement urbain en coeur de bourg : réalisation de logements adaptés aux personnes âgées (une quinzaine) sur le secteur de la rue du Dr Chesnais (site d'un ancien garage), aménagement à court terme du secteur des Peupliers avec valorisation d'une zone naturelle (15 logements), déplacement des services techniques et du service incendie, ce qui offrira de nouvelles opportunités de renouvellement urbain pour des équipement public ou des opérations de logements ..., appel à projet pour le site de l'ancienne école publique pour définir l'avenir du site.

Ce sont 70 logements qui pourraient être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine par utilisation des dents creuses ou renouvellement urbain.

L'objectif de la Commune est de conserver un bourg dense permettant d'assurer la proximité entre les nouveaux quartiers et les principaux secteurs d'équipements et de services. L'ensemble des secteurs de développement de l'habitat ont donc été localisés en continuité immédiate du bourg dans un rayon de 500 m autour de l'hyper-centre. Ce principe favorisera, notamment, l'utilisation des modes doux (marche à pied, vélo...) dans les déplacements quotidiens.

En tenant compte des enjeux urbains (desserte, proximité des équipements et services, réseaux...), de la nécessité de préserver la qualité des paysages et de limiter les impacts sur l'activité agricole, la commune a retenu **5 secteurs de développement de l'habitat** qui représentent une surface cumulée d'environ **10ha et permettront la réalisation d'environ 145 logements.**

Dans la continuité des actions engagées ces dernières années, la commune envisage le développement d'équipements et de services qui permettront d'accompagner la croissance démographique. L'aménagement de l'extension du parc d'activités proche du bourg sur 1,2ha permettra de dynamiser ce dernier en accueillant des activités artisanales de proximité. Cette extension se fera en veillant à l'insertion paysagère des constructions et en favorisant les liaisons avec le centre bourg.

Dans le même temps, la Commune souhaite conforter les commerces et services sur le centre bourg, notamment par la réalisation de nouvelles constructions au centre et de nouveaux secteurs d'habitat en zone urbaine.

La commune souhaite que Baulon soit une commune agréable à vivre avec un cadre de vie attractif pour cela elle entend conforter la qualité de vie en encourageant la mixité sociale par la diversité des opérations d'habitat, le développement des équipements et services présents et l'intégration paysagère et urbaine des espaces d'urbanisation futurs.

En gardant la maîtrise de certaines opérations d'aménagement destinées à l'habitat (Le Prieuré, rue du Dr Chesnais, Les Peupliers,...), la Commune entend privilégier la mixité des formes urbaines et un urbanisme de qualité, développer les espaces verts, veiller à la qualité de l'interface entre bourg et campagne, et réaliser un aménagement valorisant un espace naturel ouvert de 2ha au coeur du bourg. La Commune réalisera des aménagements pour faciliter et sécuriser les déplacements de proximité, complétera le maillage de liaisons qui permettront une fluidité des déplacements dans le bourg. L'accès à la campagne environnante sera facilité par la mise en valeur des itinéraires de promenades et de découverte des espaces naturels au départ du bourg. La trame bocagère ceinturant le bourg sera confortée pour permettre l'insertion paysagère des extensions urbaines. Enfin le maintien d'espaces de respiration (espaces naturels et agricoles non aménageables...) permettront de valoriser et protéger les lisières urbaines.

Concernant le territoire hors zone urbaine, la Commune a pour objectif de protéger et valoriser un environnement et un espace rural de qualité. Ainsi, la Commune, qui compte 18 exploitations en activité dont 15 avec siège de l'exploitation sur le territoire, souhaite conforter et pérenniser l'activité agricole par le **maintien de secteurs spécifiques à vocation agricole**.

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

Par contre, soucieuse de limiter l'étalement urbain et le mitage du territoire rural, le futur PLU prévoira que **les hameaux et secteurs d'habitat isolés ne pourront pas recevoir de nouvelles constructions**. Cependant, **plusieurs bâtiments identifiés pour leur qualité patrimoniale pourront changer de destination** et viendront conforter l'offre résidentielle en campagne.

La confortation des habitations existantes (extension, rénovation/réhabilitation, annexes) restera possible, mais de manière encadrée.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace : durant la période 2006-2016, environ 2,7 ha d'espaces ont été consommés chaque année pour assurer le développement communal. La commune souhaite aujourd'hui réduire cette **consommation moyenne à 1,45 ha par an** soit une consommation globale d'espaces de **14,6 ha sur les 10 prochaines années** dont 13,4 ha pour l'habitat et les équipements qui s'inscriront en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. L'aménagement de ces espaces respectera une densité moyenne de 16 log/ha.

Les opérations de renouvellement urbain et d'optimisation du tissu urbain permettront d'inscrire environ un tiers des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

Le développement du parc d'activités sur 1,2 ha permettra de positionner le développement des activités au plus près des secteurs d'habitat.

Enfin, dans son projet, la Commune a pour objectif de **protéger les espaces naturels, les corridors écologiques et les paysages ruraux** qui concentre de nombreux enjeux environnementaux.

Ces espaces de biodiversité seront protégés au travers de la Trame Verte et Bleue, en conformité avec les objectifs du SCoT.

Le projet vise également à préserver les principaux réservoirs de biodiversité (étang de la Musse et de Bélouze, landes et vallée du Canut, forêt de la Musse ...) et à assurer le maintien des continuités écologiques majeures par l'identification et la protection des cours d'eau, des haies bocagères, et des zones humides.

Ces protections permettront également de prévenir les risques d'inondation liées aux zones inondables des ruisseaux de la Rosais et du Canut.

Par ailleurs, le projet a pour souci de **protéger et valoriser les éléments identitaires du paysage et le patrimoine de la commune**, notamment le patrimoine remarquable (les châteaux de la Grande Musse et de la Petite Musse, le Grand Moulin, le moulin de Bélouze, le château de la Chèze,...), le patrimoine bâti sur l'ensemble du territoire notamment dans les hameaux en permettant le changement de

destination, ainsi que le petit patrimoine, véritable identité des hameaux et des villages (fontaine, lavoir, puits, four à pain, calvaire...) ainsi que dans le centre ancien (ruelles, murs en pierres...).

Ces axes de développement sont représentés et localisés en couleurs dans le PADD sur 2 cartes du territoire communal. (projet PLU, Pièce 3).

La Commune a annoncé sa volonté de garder la maîtrise de certaines opérations d'aménagement destinées à l'habitat afin de pouvoir décider de l'aménagement de ces secteurs, imposer des formes urbaines de qualité et assurer la mixité sociale.

Ainsi, la Commune se dote **d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** pour les secteurs à urbaniser dans l'enveloppe urbaine ou en continuité immédiate de la zone urbaine existante dont l'aménagement est prévu en priorité et qui seront classées en 1AUe au Règlement graphique du présent projet de PLU révisé.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la municipalité désire mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Conformément aux dispositions de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement l'habitat, les transports et les déplacements.

Ces OAP sont au nombre de 4 et ont pour vocation principale l'habitat. Le document de présentation des OAP précise que *"De manière à garantir la cohérence de l'urbanisation, chaque site à vocation d'habitat concerné par une OAP ne pourra être aménagé que dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (éventuellement en plusieurs phases)"* :

- **Secteur de la route de La Chapelle-Bouexic : 0,75ha au moins 12 logements** : l'objectif principal pour ce secteur est de créer un quartier proposant une mixité d'habitat en garantissant l'insertion paysagère des constructions nouvelles près des secteurs pavillonnaires existants, avec une densité minimale de 15 logements/ha. ce secteur sera desservi par un accès sécurisé unique à créer depuis la route de La Chapelle-Bouexic et bénéficiera d'un écran végétal au nord et à l'ouest ;
- **Secteur de la rue des Brullons : 04ha, au moins 5 logements** : l'objectif est de proposer une mixité d'habitat (en locatif ou accession) en atteignant au moins 15 logements/ha (voiries et espaces verts publics compris). et d'assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions à proximité de secteurs pavillonnaires. Le secteur devra être desservi par **un accès sécurisé unique** à créer depuis la rue des Brullons et une liaison douce permettra de relier le quartier à la rue des Brullons. Des haies bocagères permettront d'assurer l'intégration paysagère de l'opération ;
- **Secteur du Prieuré : 4ha environ, au moins 46 logements** : les principaux objectifs de l'aménagement de ce secteur sont la création d'un quartier à vocation d'habitat et proposant une mixité, l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le paysage bocager, la desserte du secteur par des liaisons douces de qualité, l'aménagement d'une coulée verte structurante au coeur du quartier. La densité minimale sera au moins de 15 logements/ha (voiries et espaces verts publics compris), l'espace dédié à la coulée verte structurante ne sera pas compris dans le calcul de la densité. Ce secteur sera desservi par plusieurs accès qui permettront de connecter ce quartier au reste du tissu urbain (rue du Temple, vers la RD48, rue du Bignon) et plusieurs liaisons douces seront créés. Un aménagement qualitatif du ruisseau et de la coulée verte située en coeur du quartier sera prévu et des éléments bocagers limitrophes au secteur seront à préserver et/ou renforcer.
- **Secteur rue des Peupliers : 0,7ha environ, au moins 15 logements** : les objectifs de l'aménagement de ce secteur sont **la création d'un quartier à vocation d'habitat** avec une densité d'au moins 15 logements/ha (voiries et espaces verts publics compris) et proposant une mixité en assurant la réalisation de plusieurs logements locatifs groupés au nord-ouest du

secteur, et mettre en valeur une coulée verte au sein de l'opération. L'accès s'effectuera par un accès unique depuis la place de l'église (sens unique qui débouche par la rue de la Motte). Création d'une liaison douce en lien notamment avec la coulée verte, préservation et renforcement des boisements et haies bocagères existants notamment sur les limites sud et le long du ruisseau.

En application des objectifs déclinés dans le PADD du projet de PLU, la Commune fixe ensuite les dispositions applicables à son territoire dans le **Règlement**.

Le **Règlement** est composé du **Règlement Ecrit** et des documents graphiques qui lui sont associés et constituent le **Règlement Graphique** (parfois appelé "Plan de zonage").

Le **Règlement Ecrit** constitue la **Pièce 5 du futur PLU**. Ce document est composé de :

- un **préambule** et d'un **lexique** explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (**Titre I**),
- Des **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**) qui exposent la **portée du Règlement** à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols, les **dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques** sur le Plan de Zonage (EBC, éléments paysagers identifiés, zones humides, liaisons douces existantes à conserver, emplacements réservés, bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, entités archéologiques), **destinations et sous-destinations** prévues par le Code de l'Urbanisme, **obligations** en matière de **réalisation d'aires de stationnement des véhicules**, dispositions relatives aux **affouillements et exhaussements**, dispositions relatives à la **construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division**.
- De **dispositions spécifiques** applicables aux zones urbaines (**Titre III**), aux zones à urbaniser (**Titre IV**), aux zones agricoles (**Titre V**), et aux zones naturelles et forestières (**Titre VI**) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- D'**annexes** au règlement (**Titre VII**) comprenant :
 - **Annexe 1** : Smictom des Pays de Vilaine, Guide des opérations d'aménagement, dispositions relatives à la **collecte des déchets**,
 - **Annexe 2** : SAGE Vilaine, Liste des espèces invasives avérées.

Le Règlement Ecrit fixe en **préambule** le champ d'application du Règlement (ensemble du territoire communal) puis expose la division du territoire communal en zones selon leur affectation :

- les **zones urbaines (U)** réparties entre la zone centrale Uc, la zone d'extension Ue, la zone d'activités économiques Ua et la zone UL affectée aux secteurs d'équipements et de loisirs ;
- les **zones à Urbaniser (AU)** classées en **1AU (secteurs à urbaniser à court ou moyen terme)** avec des secteurs 1AUe (à dominante d'habitat avec mixité des fonctions) et 1AUa ; ou **2AU (secteurs non équipés à urbaniser par opération d'aménagement d'ensemble à moyen et long terme)** après Modification ou Révision du PLU),
- les **zones agricoles (A)** correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles, avec le **secteur A "strict"** et le **secteur As** qui correspond à un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitée) ;

- **et les zones naturelles et forestières (N)**, équipées ou non, qui comprennent des secteurs en N "strict" et le secteur Ns liés aux hébergements touristiques et aux activités de loisirs, délimités au travers de STECAL.

Le Règlement Ecrit est complété par le **Cahier des Recommandations architecturales et paysagères** constitué d'un document de 47 pages -non daté- établi par le Cabinet PRIGENT & Associés, Atelier d'urbanisme à Rennes, en vigueur sur le territoire communal depuis 2008 selon information de la Mairie. Les enjeux de ce document sont de *«Favoriser une meilleure connaissance du patrimoine bâti de Baulon, développer des projets s'inscrivant dans une logique architecturale et urbaine. Le cahier des Recommandations Architecturales et Paysagères a pour **objet de guider les pétitionnaires dans leurs projets de construction, de réhabilitation, de rénovation ou d'aménagement** en les invitant à prendre en compte et à respecter cet héritage local qui participe à l'identité de leur commune et à leur cadre de vie.»*

Le projet localise ensuite les espaces selon leur usage sur le territoire communal au travers du zonage dans la **Pièce 6 - Plan de Zonage** (Règlement graphique) qui est composé de 3 plans numérotés 6-1, 6-2, 6-3 dénommés Planche Nord, Planche Sud et Bourg.

Le Règlement Ecrit précise dans le Préambule, au paragraphe "Contenu du Règlement" (page 6) que :

«Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- Le tracé et les dimensions des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public au titre de l'article L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme,
- Les zones humides et cours d'eau non canalisés,
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,
- Et s'il y a lieu, les autres éléments graphiques mentionnés à l'article R. 151-14 du code de l'urbanisme.»

Le Rapport de Présentation fournit dans le Tome 2 (pages 24 à 35) le **bilan des surfaces affectées aux différentes zones** dans le territoire communal de 2523,05 ha les **motifs de délimitation des zones** :

- les **zones urbaines** : **57,90 ha représentant 2,30% du territoire communal**, répartis en Uc- centre urbain ancien (9,42 ha), Ue- extensions du centre (36,38 ha), UL- secteurs d'équipements et de loisirs (10,47 ha), Ua- zone d'activités (1,63 ha) ;
- les **zones AU (secteurs à urbaniser dans le futur)** : **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)** ;

- les **zones agricoles A : 1854,47 ha soit 73,54% du territoire**, répartis en A- zone agricole "stricte" (1850,97 ha), et As- activités économiques secondaires ou tertiaires en milieu rural (STECAL) pour 3,50 ha. Il existe également un secteur Ai correspondant aux terres agricoles inondables et délimité par une trame au Règlement Graphique assortie de prescriptions particulières visant à limiter, voire interdire l'implantation de nouvelles installations ou constructions pour ne pas exposer les futures activités agricoles au risque d'inondation.;
- les **zones naturelles et forestières N : 596,05 ha soit 23,64 % du territoire**, répartis en N- zone naturelle "stricte" (594,63 ha) et Ns- Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) correspondant à un secteur à l'est de la commune destiné à l'accueil d'équipements de loisirs à vocation touristiques (1,42 ha).

Le même document fournit sur ce point les informations suivantes :

- **Les autres outils réglementaires mobilisés** (p 36 et suivantes) : **314.27 hectares de boisements** sont protégés au titre des EBC et sont représentés par un figuré spécifique sur le Règlement graphique, **près de 112.75 km de linéaire bocager** ont été répertoriés sur le zonage graphique avec traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées dans les Dispositions générales du Règlement écrit, localisation de **près de 50.52 hectares de zones humides** repérées par des hachures fines sur le Règlement graphique, **environ, 39,22 km de cours d'eau** ont été identifiés sur le zonage graphique par des pointillés et traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés dans les Dispositions générales du Règlement écrit, **24 bâtiments** identifiés pour **changement de destination possible** tous localisés au sein de la zone agricole ou de la zone naturelle, **création de 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation** pour les secteurs d'urbanisation future à moyen et long terme, **identification des éléments de patrimoine à conserver et protéger** sur la Carte des éléments du petit patrimoine avec localisation au Règlement graphique et prescriptions réglementaires particulières, **protection de 33 entités archéologiques** recensées par le Service de l'Archéologie de Bretagne, localisées notamment au sud-est et au nord-est de la commune, délimitation d'un Périmètre de centralité" au Règlement graphique conformément au SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, **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).

D'autres documents listés en début de ce rapport (I-Présentation de l'enquête, paragraphe 1.4 Constitution du dossier d'enquête) composent également le projet de PLU et sont regroupés dans la **Pièce n°7 : Les Annexes**. Elles comprennent 5 sous-dossiers numérotés de 7.0 à 7.4 : la Liste des annexes, les Servitudes d'Utilité Publique, les Annexes Sanitaires, le Droit de préemption et le Plan de gestion.

Ce projet de PLU révisé tel qu'il est résumé ici a été arrêté après bilan de la concertation avec le public par une délibération du Conseil Municipal de Baulon le 2 mai 2019 pour être soumis à enquête publique.

1.6 Avis des Personnes Publiques Associées et des Services Consultés

- Indépendamment des avis des Personnes Publiques Associées, **l'Avis de la MRAe** figure impérativement au dossier de l'enquête publique : cet avis n° MRAe 2019-007221 du 6 septembre 2019, indique que le dossier n'a pu être étudié dans le délai réglementaire de 3 mois à compter de la notification du projet intervenue le 6 juin 2019, soit avant le 6 septembre 2019, **en conséquence la MRAe n'a pas d'observation à formuler.**

Les avis des Personnes Publiques ayant reçu le projet de révision générale du PLU de Baulon dans le cadre de la procédure de "Porter à connaissance" **figurent au dossier de l'enquête publique.**

Les avis des Personnes Publiques ont été listés et leur teneur résumée dans le procès-verbal de synthèse des observations annexé au présent rapport.

Le contenu des avis des Personnes Publiques sera développé dans la seconde partie du rapport de la commissaire-enquêtrice "Conclusions" lorsque ces avis seront examinés avec les réponses apportées par la Commune dans son Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.

Les Organismes et Services suivants ont reçu notification du projet de PLU révisé arrêté : Préfecture d'Ille-et-Vilaine/DDTM35, DREAL/MRAe, CDPENAF, INAOQ, CRPF-Centre National de la Propriété Forestière, Chambre d'Agriculture 35, Chambre de Commerce et d'Industrie 35, Chambre des Métiers et de l'Artisanat 35, Pays des Vallons de Vilaine, Vallons de Haute Bretagne Communauté, Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine, Conseil Régional de Bretagne.

N'ont pas répondu : Chambre de Commerce et d'Industrie, Vallons de Haute Bretagne Communauté, Conseil Régional de Bretagne ;

10 avis émanant de 8 organismes figurent au dossier :

- **Préfecture d'Ille et Vilaine** -Direction Départementale des Territoires et de la Mer, **CDPENAF**, Lettre-avis du 2 juillet 2019- message du 9 juillet 2019 : **Avis simple favorable avec 2 réserves :**
 - en zones A et N, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes comprenant les piscines et abris de jardin ne devra pas excéder 60m² ;
 - en zones A et N, l'implantation des annexes et extensions 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 ;
- **Préfecture d'Ille et Vilaine** -Direction Départementale des Territoires et de la Mer, **CDPENAF**, Lettre-avis du 2 juillet 2019 - message du 9 juillet 2019 : **Avis simple favorable pour les 3 STECAL avec 1 réserve :**
 - 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 ;
- **INAOQ- Institut National de l'Origine et de la Qualité-**, Lettre du 8 juillet 2019, **Pas de remarque à formuler ;**
- **AGRICULTURE & TERRITOIRES, Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine**, Lettre du 24 juillet 2019 (5 pages) : **avis en 2 parties :** la gestion économe de l'espace (6 points) et prise en compte de l'activité agricole (5 points et leur traduction dans les documents PLU), puis conclusion : **avis défavorable si les remarques formulées ne sont pas prises en compte :**
 - *gestion économe de l'espace : le scénario de croissance démographique : pas de remarque ;*

- *Traduction en nombre de logements* : possibilité de création de logements par reconquête des logements vacants : **à préciser et justifier** ;
 - *STECAL* : s'agissant de STECAL à vocation de développement économique, le PLU devra imposer des aménagements protégeant l'activité agricole des parcelles limitrophes, ces aménagements devront être situés au sein même du STECAL (talus, boisements, retrait des implantations....) via des OAP par exemple. **A défaut l'avis de la CCA35 sera réputé défavorable sur ces 3 STECAL.**
 - *Gestion économe des sols* : **interrogations sur la réalité d'une gestion économe des sols** en raison des superficies des zones 1AU et 2AU et des densités en logements annoncées ;
 - *Densité moyenne retenue* : densité moyenne affichée de 16 logts/ha, réelle pour les zones en extension 14 logts/ha soit inférieure aux objectifs du SCoT, trop faible pour assurer la gestion économe des sols. **A revoir impérativement sinon avis défavorable;**
 - *Les zones AU* : **A réduire** pour répondre plus justement aux besoins exprimés par la Commune ;
 - *Prise en compte de l'activité agricole dans les documents du PLU* : **Règlement littéral** : rappel, recommandations et **demande de reprise de certaines dispositions** (Dispositions générales : autorisation des exhaussements et affouillements, Zone A, règlement à réorganiser pour plus de clarté, exploitation forestière :exclue en zone A, interdiction des équipements d'intérêt collectif sauf pour établissements des administrations publiques et assimilés,, Interdiction des champs photovoltaïques au sol, autorisation expresse des constructions et installations de stockage et entretien pour les CUMA agréées, changements de destination interdits à moins de 100m et si cessation d'activité depuis de moins de 2 ans, annexes : prévoir un paragraphe spécial, obligation d'inter-distances de 100M pour les extensions d'habitations de tiers non agricoles, autorisation de création de logement de fonction agricole ou gîte rural uniquement dans patrimoine bâti repéré au plan graphique, projet particulier en zone As -hébergement touristique- prévoir des règles spécifiques pour ce projet, bien préciser si les règles s'appliquent à l'ensemble des zones A stricte ou en As.
 - *Mesures d'accompagnement de l'urbanisation des zones AU* : rappel de l'impact du prélèvement des surfaces agricoles : perte de marge brute, impact sur le plan d'épandage, modification de l'assolement ;
 - *Conclusion* : la CA35 prend acte de la diminution de la consommation foncière mais constate une densité moyenne trop faible et des surfaces AU trop importante. La CA35 **demande que ses remarques soient prises en compte faute de quoi son avis serait réputé défavorable.**
- **Chambre des Métiers et de l'Artisanat**, Message électronique du 22 août 2019 : **ne formulera pas d'avis** ;
- **Centre Régional de la Propriété Forestière Bretagne-Pays de Loire**, Lettre du 27 août 2019 : **Avis favorable du 26 août 2019 avec 3 réserves/demandes de modification de zonage** :
- classement en N (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,
 - classement des autres bois et forêts en zone N,
 - classement en EBC uniquement pour les forêts non protégées par le Code Forestier (superficie inférieure à 1ha) et pour celles qui présentent de forts enjeux identifiés dans le rapport de présentation (biodiversité, paysage, risque lié à la pression de l'urbanisation) ;

- **Préfecture d'Ille et Vilaine** -Direction des Collectivités Territoriales et de la Citoyenneté, Bureau de l'urbanisme -, Lettre du 6 septembre 2019 (13 pages): la Préfecture émet un **avis favorable sous 5 réserves** : *réduction des besoins en foncier dévolus à l'habitat non conformes au SCoT, densité moyenne des opérations d'habitat à augmenter afin d'atteindre les objectifs du SCoT avec réduction concomitante des surfaces à urbaniser, révision de l'hypothèse de desserrement des ménages non conforme au diagnostic ni au SCoT, réduction des possibilités de développement commercial en dehors du périmètre de centralité*, en application des dispositions du SCoT, mise en compatibilité des dispositions réglementaires liées aux zones humides avec l'annexe 1 du SAGE Vilaine, prise en compte des observations figurant dans l'avis détaillé des services de l'Etat (+ document annexé de 12 pages) ;
- **Pays des Vallons de Vilaine**, Lettre du 16 septembre 2019 : **avis favorable sous réserve de retranscription des règles du SCoT relatives aux implantations commerciales** (Baulon étant "pôle de proximité", l'implantation des commerces ne peut se faire qu'à l'intérieur du périmètre de centralité ;
- **Département d'Ille et Vilaine**, Commission permanente du 16 septembre 2019, Lettre du 03 octobre 2019 (document "annexe 5" de 9 pages) : **avis favorable avec réserve** portant sur les **marges de recul** à faire apparaître sur les plans de zonage, **le PDIPR** à reprendre en intégralité, **Espaces Naturels Sensibles** : prise en compte d'une zone de préemption départementale, **OAP des Brulons à compléter** en ce qui concerne le traitement paysager des franges urbaines, rappel des enjeux liés à l'agriculture en ce qui concerne la consommation d'espaces, les changements de destination, insertion de clauses de compensation en cas de destruction de haies liée à l'urbanisation, renaturation des coulées vertes le long des ruisseaux à prévoir dans les OAP ;
- **Préfecture d'Ille et Vilaine** -DDTM35- Service Habitat et Cadre de Vie-UCV-, Message électronique du 11 juillet 2019 (2 pages dont un tableau): **notification d'une erreur de libellé pour une servitude PT3 dans les documents annexes du PLU** : le tableau corrigé devra remplacer le tableau initial (libellé exact : servitudes relatives à l'établissement et à l'entretien de câbles et dispositifs souterrains de télécommunications).

II- ORGANISATION et FORMALITES DE L'ENQUETE

2.1- Prescription de l'enquête publique

Par arrêté municipal du 24 septembre 2019, Monsieur le Maire de BAULON a prescrit "une enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Baulon (titre et article 1).

L'arrêté rappelle en préambule les textes réglementaires applicables à l'enquête concernée ainsi que **les délibérations du Conseil Municipal de Baulon** :

- ✓ du **9 novembre 2016** prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal,
- ✓ du **16 novembre 2017** relative au débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable -PADD-,
- ✓ du **2 mai 2019** tirant le bilan de la concertation avec le public et arrêtant le projet de PLU.

L'enquête se déroule du **mardi 15 octobre 2019 à 9 heures au jeudi 14 novembre 2019 à 17 heures inclus** soit pendant **31 jours consécutifs** (article 1).

L'arrêté fixe les autres modalités de l'enquête dans ses articles 2 à 10.

2.2- Désignation du commissaire-enquêteur

A la demande de Monsieur le Maire de BAULON, reçue au Tribunal Administratif de Rennes le 25 juillet 2019, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné madame **Christianne PRIOUL** commissaire-enquêteur, chargée de conduire l'enquête relative à la "Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Baulon...", le 12 août 2019 par décision n°E 19000256/35.

Cette désignation est rappelée au préambule et à l'article 2 de l'arrêté municipal du 24 septembre 2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

2.3- Information du public

Information du public – prescriptions légales relatives à l'enquête publique

Conformément à la réglementation relative aux enquêtes publiques et à l'article 8 de l'arrêté municipal du 24 septembre 2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, les modalités de publicité suivantes relatives à l'enquête proprement dite ont été exécutées :

a) Avis au public par insertions dans la presse :

- ✓ 2 publications : 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de l'enquête : dans le journal Ouest-France-Edition "Ille et Vilaine -pages "Annonces Légales" les 28-29 septembre 2019 et 19 -20 octobre 2019 ; **7 Jours- Les Petites Affiches** des 27-28 septembre 2019 et 18-19 octobre 2019 ;

b) Avis sur le site internet de la Mairie :

- ✓ l'avis d'enquête et le dossier complet du projet de PLU ont été publiés dans leur intégralité 15 jours avant le début de l'enquête publique et pendant la durée de l'enquête publique **sur le site internet de la Commune** "www.baulon.fr" à la rubrique "URBANISME" ;

c) Affichage

Ainsi que cela est établi par le certificat d'affichage établi par le maire de Baulon conformément aux dispositions fixées par l'arrêté municipal susvisé en son article 8, **l'avis d'ouverture de l'enquête publique** a été affiché :

- En **mairie de Baulon**, 1,Rue Neuve, siège de l'enquête publique, sur le panneau d'affichage municipal extérieur devant la mairie ;
- Sur les 2 panneaux d'affichage municipal situés près de l'Eglise et rue Philippe,
- Affiches jaunes réglementaires au format A2 : 18 affiches ont été réparties en divers du territoire, en agglomération, à proximité des principaux lieux-dits et le long des axes de circulation (cf supra : liste et localisations détaillées au paragraphe 1.4- Constitution du dossier d'enquête).

La commissaire-enquêtrice a pu constater la présence de l' affichage de l'avis d'enquête à la mairie et en divers lieux lors de la réunion de présentation de projet et la visite du territoire communal, le mardi 8 octobre 2019 ainsi que lors des 4 permanences en mairie qu'elle a assuré pendant l'enquête publique.

Durée des affichages :

L'avis d'enquête a été affiché à la mairie, sur les panneaux d'informations municipales et par apposition de 18 affiches jaunes réglementaires en divers lieux du territoire ainsi que sur le site internet de la commune, du **26 septembre 2019 au 14 novembre 2019 inclus** ainsi que cela est attesté par le certificat d'affichage établi par les services municipaux sous la signature de Monsieur Jean-Paul RIU,

Maire de Baulon, en date du 18 novembre 2019, transmis à la commissaire-enquêtrice par message électronique. L'original a été remis à la commissaire-enquêtrice en mairie le 22 novembre 2019. Celle-ci l'a immédiatement visé et joint au dossier d'enquête.

Information du public complémentaire dans d'autres supports (non prévu à l'arrêté municipal) :

- ✓ **un avis** titré "Révision du PLU de la Commune -Enquête publique " a été publié à 2 reprises **dans la feuille mensuelle d'informations municipales "Octobre à Baulon" et "Novembre à Baulon"** d'octobre et novembre 2019. Cette insertion reprenait les principales informations relatives à l'enquête publique (objet, durée et dates de l'enquête, désignation de la commissaire-enquêtrice par le TA de Rennes, mise à disposition du dossier en mairie (aux horaires habituels d'ouverture au public avec indication de l'horaire du jeudi 14 novembre -14h à 19h- et de la fermeture du samedi matin 9 novembre 2019) et sur le site internet de la Commune, dates et horaires des permanences de la commissaire-enquêtrice, modalités de formulation des observations, mise à disposition du public du rapport et des conclusions de la commissaire-enquêtrice pendant 1 an à l'issue de l'enquête, décisions pouvant être prises à l'issue de l'enquête.
- ✓ des **insertions gratuites** ont été publiées **dans le quotidien Ouest-France**, en pages locales, rubrique "A l'agenda de vos communes" des 12 octobre 2019, 24 octobre 2019 et 1^{er} novembre 2019 (sur suggestion de la commissaire-enquêtrice).

2.4- Présentation du projet au siège du pétitionnaire

➤ Mesures préparatoires

Le **22 août 2019**, la commissaire-enquêtrice a reçu la notification de sa désignation par le Tribunal Administratif de Rennes.

Le **23 août 2019**, la commissaire-enquêtrice a pris contact avec la Mairie de Baulon pour fixer les dates de l'enquête ainsi que le nombre et les dates des permanences en mairie, se voir remettre un exemplaire du dossier d'enquête, fixer la date de réunion pour la présentation du projet et la visite de la commune. Les services municipaux ont informé la commissaire-enquêtrice que la Commune était dans l'attente de certains avis des Personnes Publiques et que l'enquête ne pouvait être organisée immédiatement.

Le **19 septembre 2019**, à la demande de la Commune de Baulon, la commissaire-enquêtrice s'est rendue en mairie pour la présentation de projet et la fixation des dates d'enquête et de permanences. Un exemplaire du dossier du projet de PLU lui a été remis pour étude. Le Maire-Adjoint en charge de l'Urbanisme et le responsable du Service Urbanisme de la Mairie ont répondu aux premières demandes de précisions de la commissaire-enquêtrice.

Le **8 octobre 2019**, après-midi, la commissaire-enquêtrice s'est à nouveau rendue à la mairie de Baulon. Après un échange avec les élus et les services pour demander les précisions nécessaires suite à son étude du dossier. Elle a également reçu une **copie de l'Avis de la MRAe, des Avis des Personnes Publiques** et des pièces administratives du dossier d'enquête.

Le même jour, la commissaire-enquêtrice a pu visiter diverses parties du territoire communal sous la conduite de Monsieur Renaud, Maire-Adjoint en charge de l'Urbanisme.

2.5- Cotation et paraphe des documents constituant le dossier d'enquête

Ce **8 octobre 2019**, avant la visite de la commune, la commissaire-enquêtrice a visé l'ensemble des pièces constituant le dossier d'enquête du projet de Révision générale du PLU destiné à la consultation du public en mairie de Baulon, siège de l'enquête publique, et a coté et paraphé le registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public.

Les autres pièces administratives -2^{èmes} parutions dans les journaux, avis complémentaire de la DDTM d'Ille-et-Vilaine concernant une erreur de libellé d'une servitude- parvenus en cours d'enquête ont été visés par la commissaire-enquêtrice lors des permanences suivant leur ajout au dossier d'enquête ou lors de leur remise par la Mairie de Baulon, autorité organisatrice, pour ce qui concerne le certificat d'affichage, l'attestation relative à l'adresse de messagerie dédiée et l'attestation de non réception d'observation par courrier pendant l'enquête.

Lors de chaque permanence, la commissaire-enquêtrice a également visé les observations du public reçues par messages électroniques et intégrées au registre d'enquête dès réception par les services de la Mairie.

2.6- Visite des lieux

Le **8 octobre 2019**, de 15h30 à 18h, munie du plan de zonage projeté et du plan de la commune, sous la conduite, et avec les précisions de Monsieur RENAUD, Maire-Adjoint en charge de l'Urbanisme, la commissaire-enquêtrice a pu visiter les lieux importants concernés par le projet de PLU (agglomération, zone d'activités et zone d'extension projetée, futurs secteurs d'urbanisation, hameaux urbanisés, abords de la Forêt de La Musse).

2.7- Modalités de consultation par le public

Conformément aux dispositions prévues à l'**article 3 de l'arrêté municipal** prescrivant l'enquête, le dossier d'enquête, comportant notamment le registre d'enquête, a été mis à disposition du public :

- à la mairie de Baulon, 1, Rue Neuve, **siège de l'enquête**, en libre accès à l'accueil de la mairie, durant toute la durée de l'enquête, soit pendant **31 jours** consécutifs, du **mardi 15 octobre 2019** à 9 heures **au jeudi 14 novembre 2019** à 17 heures, inclus, aux horaires habituels d'ouverture de la mairie, tel que spécifié à l'article 3 de l'arrêté susvisé, soit : les mardi et mercredi, de 9h à 12h, les jeudi et vendredi, de 14h à 17h, ainsi que le samedi de 9h00 à 12h00.
- l'arrêté précisait que la mairie serait ouverte le jeudi 7 novembre 2019 de 14h à 19h et fermée le samedi 9 novembre 2019 (modalités habituelles d'ouverture une fois par mois en soirée du jeudi avec fermeture le samedi suivant).
- L'**article 3** de l'arrêté précisait en outre que :
 - le public pouvait consulter l'avis d'enquête et l'ensemble du dossier sur le site internet de la Commune ;
 - que toute personne pouvait obtenir communication du dossier d'enquête publique, sur sa demande et à ses frais, auprès de la mairie de Baulon dès la publication de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

Le **même article 3** de l'arrêté précisait enfin que **le public pourrait consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre** ouvert à cet effet en mairie pendant les 31 jours de l'enquête publique.

Cet **article 3** de l'arrêté prévoyait que **les observations pouvaient également être formulées** pendant toute la durée de l'enquête et avant le jeudi 14 novembre 2019 dernier délai, **par correspondance**

adressée à l'attention de "Madame la commissaire-enquêtrice-Enquête PLU- à la mairie de Baulon, 1, Rue Neuve, 35580 BAULON. L'arrêté précisait que "*ces correspondances ser(aient) annexées au registre d'enquête et tenues à disposition du public au lieu de l'enquête dans les meilleurs délais.*".

L'article 3 de l'arrêté précisait enfin que **les observations, propositions et contre-propositions** pouvaient être déposées **par courrier électronique** envoyé à l'adresse dédiée ouverte pendant toute la durée de l'enquête publique "**enquete-plu@baulon.fr**". Il était indiqué que ces observations seraient annexées au registre et tenues à disposition du public dans les meilleures délais.

L'article 4 de l'arrêté indiquait que **le public pouvait également formuler ses observations oralement auprès de la commissaire-enquêtrice** qui se tiendrait à la disposition du public à la mairie de Baulon à 4 reprises pendant les 4 permanences de 3 heures prévues à l'arrêté et dont les dates et horaires étaient indiqués dans l'article.

III - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique relative au projet présenté par Monsieur le Maire de BAULON au nom de sa Commune et portant sur le « *projet de révision générale du PLU de la commune de Baulon* » a été prescrite par arrêté municipal du 24 septembre 2019 et s'est déroulée **du mardi 15 octobre 2019, 9 heures au jeudi 14 novembre 2019 à 17 heures inclus, avec prolongation** de la dernière permanence de la commissaire-enquêtrice **jusqu'à 19h30** afin de recevoir le public présent, **soit pendant 31 jours**.

Les permanences, au nombre de 4, et leur durée -3 heures- ont été fixées en concertation entre la Mairie de Baulon et la commissaire-enquêtrice et réparties sur la durée de l'enquête selon les jours habituels d'affluence en mairie.

Les formalités requises pour la régularité de l'enquête ont été effectuées par les soins de la Commune de Baulon, autorité organisatrice de l'enquête publique et siège de l'enquête : publicité et affichage notamment.

3.1- Réception du public

Afin de faciliter la consultation du dossier et la réception du public, Une salle de réunion au rez-de-chaussée, en accès direct depuis le hall de la mairie a été mise à disposition de la commissaire-enquêtrice pour ses permanences qui se sont déroulées aux lieux et dates suivantes (article 4 de l'arrêté du 24 septembre 2019) :

- le mardi 15 octobre 2019, de 9h00 à 12h00 (premier jour de l'enquête, fin de permanence à 12h15) ;
- le samedi 26 octobre 2019, de 9h à 12h, (fin de permanence à 13h15) ;
- le jeudi 7 novembre 2019, de 14h à 17h, (fin de permanence à 19h10) ;
- le jeudi 14 novembre 2019, de 14h à 17h, (jour de clôture de l'enquête, fin de permanence et clôture de l'enquête à 19h30).

3.2. Consultation par le public et recueil des observations

Le dossier d'enquête comportant notamment le registre d'enquête a été mis à disposition du public à la Mairie de Baulon, siège de l'enquête, durant les 31 jours de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public, tel qu'indiqué à l'article 3 de l'arrêté du 24 septembre 2019 prescrivant et organisant l'enquête.

Lors des permanences de la commissaire-enquêtrice, l'agent d'accueil de la mairie ainsi que le responsable de l'Urbanisme étaient à disposition de la commissaire-enquêtrice pour fournir aux personnes qui le souhaitaient les copies des extraits du dossier qui les intéressaient.

De même, le Service Urbanisme a fourni les extraits de cadastre et les relevés de propriété demandés par la commissaire-enquêtrice chaque fois que cela était nécessaire.

Enfin, monsieur Renaud, maire-adjoint en charge de l'Urbanisme, a été présent en Mairie lors des 3 premières permanences pour répondre aux questions de la commissaire-enquêtrice suite aux observations du public à la fin des permanences.

Comme en atteste la lecture du **registre d'enquête**, les mentions de clôture portées en page 11 dudit registre, ainsi que le procès-verbal de clôture de l'enquête établi par la commissaire-enquêtrice en page 21 du registre,

- **35 (trente-cinq) observations** au total ont été exprimées dont :
 - **32 (trente-deux) observations** ont été inscrites sur le registre ;
 - **3 (trois) messages électroniques** déposés sur l'adresse électronique dédiée, en mairie de Baulon, siège de l'enquête ;
 - **Aucune lettre** n'a été envoyée par la poste ou déposée en mairie.
- Pour information : 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 en dehors des permanences sans inscrire d'observation.

3.3- Report des observations formulées pendant l'enquête

La commissaire-enquêtrice précise que :

- Les observations formulées par le public au cours de l'enquête publique qui sont inscrites sur le registre d'enquête ou lui ont été adressées par messages électroniques au cours de l'enquête publique sont annexées dans le dossier d'enquête publique qui sera conservé en archive par la Mairie de Baulon.
- Ainsi que le prévoit la réglementation, la commissaire-enquêtrice les a résumées dans le procès-verbal de synthèse des observations qu'elle a rédigé et remis dans les 8 jours de la fin de l'enquête au maire de Baulon, représentant de la Commune, maître d'ouvrage du projet de Révision générale du PLU de la commune de Baulon.
- Ce procès-verbal de synthèse des observations est annexé au présent rapport.
- **Permanence du mardi 15 octobre 2019** (1^{er} jour de l'enquête, fin à 12h15) : **5 personnes, 4 observations** ;
- **Hors permanence, mercredi 23 octobre 2019** : **1 observation** ;
- **Hors permanence, jeudi 24 octobre 2019** : **1 observation** ;
- **Hors permanence, vendredi 25 octobre 2019** : **1 observation** ;
- **Permanence du samedi 26 octobre 2019** (9h à 12h, prolongée à 13h15) : **8 personnes, 5 observations** ;
- **Hors permanence mardi 29 octobre 2019** : **1 observation** ;
- **Hors permanence jeudi 31 octobre 2019** : **1 observation** par **message électronique** inséré au registre ;
- **Hors permanence jeudi 7 novembre 2019** : **1 observation** par **message électronique** inséré au registre ;

- **Permanence du jeudi 7 novembre 2019 (16h à 19h, prolongée à 19h30) : 6 personnes, 5 observations ;**
- **Hors permanence jeudi 14 novembre 2019 : 1 observation par message électronique inséré au registre ;**
- **Permanence du jeudi 14 novembre 2019 (14h à 17h, prolongée à 19h30) : 19 personnes, 14 observations.**

Résumé des observations du public

• demandes de RENSEIGNEMENTS sur les dispositions du PLU -zonage, constructibilité et droits à construire sur les parcelles des déposants- : ces personnes ont obtenu les réponses nécessaires lors de leur venue aux permanences de la commissaire-enquêtrice : Observation 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.

• DEMANDES de CONSTRUCTIBILITE (changement de zonage) :

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

- 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" ;
- 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 ;
- 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 terrain, de la présence de constructions sur 2 côtés. Monsieur Moisan demande le classement en AU en tout ou partie ;
- Observation ME1, (message électronique), M. Max PAPON, 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 : 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), Béru 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 ;
- 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.

- 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^e accès possible par les parcelles YD41 et YD42. Ces accès devraient ne pas être interdépendants ;

→ 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 été concédée par les 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. (M. et Mme Lacourt ont montré leur actes à la commissaire-enquêtrice lors de leur entretien). Le même jour, M. Lacourt a consulté son notaire et s'est entretenu par téléphone avec la commissaire-enquêtrice lui 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.

→ 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 ;

- 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 ;

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

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

• 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.

• Zones humides

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

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 le chapitre I-PRESENTATION DE L'ENQUETE, paragraphe 1-6- Avis des Personnes Publiques Associées et des Services Consultés- du présent rapport.

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

Questions sur le projet :

Un certain nombre de remarques dont la commissaire-enquêtrice a fait part 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 ne sont pas rappelées ici 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 :

- 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.

- Concernant les "gisements fonciers" en zone déjà urbanisée, la Commune a-t-elle identifié la totalité des possibilités, y compris les parcelles grevées d'une certaine "dureté" foncière en raison du refus de vendre des propriétaires ? Le Pays des Vallons de Vilaine a réalisé un inventaire de ces gisements, la commune de Baulon dispose-t-elle d'un tel document pour son territoire ? Si oui, de quelle façon la Commune en a-t-elle tenu compte, et n'y aurait-il pas là un moyen de diminuer encore les surfaces à urbaniser en extension ?
- Concernant la zone à urbaniser de la Route de La Chapelle-Bouexic pour laquelle une OAP serait créée : l'existence d'une servitude non aedificandi de 40m de largeur révélée en cours d'enquête et opposable aux tiers, me semble devoir remettre en cause le caractère urbanisable de cette zone de 7650m² sur laquelle seulement 12 logements étaient envisagés. A cet égard, il faut souligner que le retrait de cette zone conduirait à une diminution du nombre de logements "prévisionnels" mais n'entraînerait aucune amélioration de la densité moyenne des opérations d'urbanisation projetées sur l'ensemble des zones 1AU.
- Concernant l'OAP de la rue des Peupliers : il convient de préciser de quelle façon et à quel usage serait utilisée la partie de parcelle actuellement utilisée en espace vert et en parking privé d'une résidence (voir notamment s'il existe un règlement de copropriété ou des baux locatifs qui incluent ces parkings qui ne pourraient alors être supprimés,...). Cependant, il convient de conserver le caractère "indicatif" et la souplesse de l'OAP qui constitue la nature intrinsèque de cet outil d'urbanisme.
- Concernant le Règlement écrit, comme un déposant l'a d'ailleurs souligné, dans les 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 rappelé, sauf dans le préambule "Caractère du secteur Uc" ou Ue. Même si l'article 3 -qui réglemente 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.
- 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 une possible "démarche de développement durable", vous avez choisi de ne pas réglementer les articles 4.2 relatifs aux obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. Votre projet de PLU est envisagé pour une durée de 10-12années, aussi aurait-il 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,..).

3.4- Clôture de l'enquête

Le **14 novembre 2019, à 19heures30**, la commissaire-enquêtrice a clôturé la dernière permanence, et constaté la fin de l'enquête. Ensuite, elle a porté en page 11 du Registre d'enquête les mentions relatives à la clôture de l'enquête et a annulé les pages suivantes, non utilisées ; elle a noté **en page 11** que le registre et l'enquête était clos et a établi le **procès-verbal de clôture d'enquête en fin de registre, page 21**.

Avant de rédiger le procès-verbal de clôture de l'enquête, la commissaire-enquêtrice a numéroté les observations inscrites sur le registre ainsi que les 3 messages électroniques reçus à son intention en mairie pendant l'enquête.

A ce procès-verbal, établi par la commissaire-enquêtrice, conformément à l'article 5 de l'arrêté municipal du 24 septembre 2019 organisant l'enquête publique, **il est précisé :**

- l'heure de clôture de l'enquête : **19h30**,

- l'heure d'établissement du procès-verbal de clôture : **19h30**,
- que **les observations** inscrites sur le registre sont au nombre de **32**,
- **qu'elles sont inscrites** des pages 2 à 10,
- **que 3 messages électroniques** ont été déposés sur l'adresse de messagerie dédiée,
- qu'aucune lettre n'a été envoyée ou déposée en mairie à l'intention de la commissaire-enquêtrice au cours de l'enquête et avant le 14 novembre 2019 à 17h, heure de clôture de l'enquête publique indiquée à l'arrêté municipal,

A la suite de quoi, la commissaire-enquêtrice a daté et signé le procès-verbal. Conformément aux dispositions de l'arrêté d'organisation de l'enquête, la commissaire-enquêtrice a emporté le registre d'enquête et le dossier d'enquête afin de les restituer au maître d'ouvrage lors de la remise de son rapport.

3.5- Réception du maître d'ouvrage/Notification du procès-verbal de synthèse des observations

La commissaire-enquêtrice s'est entretenue à plusieurs reprises -avant et pendant l'enquête, ainsi qu'après l'enquête- avec Monsieur RIU, Maire, Monsieur RENAUD, Maire-Adjoint en charge de l'Urbanisme, Monsieur CLEMENT, Directeur Général des Services à la mairie de Baulon et Monsieur LASSERRE, responsable du Service Urbanisme à la mairie, en charge de l'organisation matérielle de l'enquête publique et du suivi du dossier.

La commissaire-enquêtrice a pu leur faire part de ses questions ou demandes de précisions et s'entretenir du déroulement de l'enquête et des observations du public pendant toute la durée de l'enquête.

Le **jeudi 14 novembre 2019**, après la clôture de l'enquête et après rédaction du procès-verbal de clôture de l'enquête, la commissaire-enquêtrice, aidée de monsieur Lasserre, responsable Urbanisme, a effectué les photocopies du registre d'enquête avec les observations du public et les 3 messages électroniques annexé en 2 exemplaires destinés respectivement à la Commune et à elle-même. Elle a remis un exemplaire des **copies du registre d'enquête contenant les observations du public et des observations par messages électroniques avec les pièces annexées ainsi que la copie du procès-verbal de clôture d'enquête** à l'intention du maire et des services municipaux en charge du dossier.

Le **jeudi 14 novembre 2019**, en début de permanence, la commissaire-enquêtrice s'est entretenue avec le maire et le directeur général des services municipaux et leur a indiqué la suite de la procédure après la fin de l'enquête publique : remise sous huitaine, à la Commune de Baulon, autorité organisatrice et porteuse du projet, du procès-verbal de synthèse des observations du public comportant le résumé des avis des Personnes Publiques et, le cas échéant, les interrogations particulières de la commissaire-enquêtrice portant sur le projet comme sur certaines remarques du public.

La commissaire-enquêtrice a également précisé que la Commune disposerait ensuite de quinze jours pour lui adresser son Mémoire en réponse aux observations du public, aux avis des Personnes Publiques et à ses questions.

Le **mardi 19 novembre 2019**, la commissaire-enquêtrice a adressé le procès-verbal de synthèse des observations sous forme de fichier informatique à Monsieur Clément, Directeur Général des Services de la Mairie ainsi qu'à monsieur RENAUD, Maire-adjoint de Baulon, en charge de l'Urbanisme.

Le **vendredi 22 novembre 2019**, la commissaire-enquêtrice s'est rendue en mairie de BAULON pour y rencontrer Monsieur Riu, Maire, Monsieur Renaud, Maire-adjoint, Monsieur Clément, Directeur Général des Services et Monsieur Lasserre, Responsable Urbanisme, et leur a remis, contre émargement sur son 2^{ème} exemplaire, le **procès-verbal de synthèse des observations** dressé par ses soins.

Dans ce procès-verbal établi sur 11 pages, la commissaire-enquêtrice indiquait que **35 observations ont été formulées** par le public pendant l'enquête, dont **32 par inscription sur le registre d'enquête** et **3 par messages électroniques** adressés en mairie à son attention.

A la suite de quoi, l'ensemble des observations référencées et lesdits messages étaient classés par dates et résumés.

La troisième partie de ce procès-verbal listait et résumait les Avis des Personnes Publiques Associées et des Services Consultés. La 4^{ème} partie listait les questions ou demandes de précisions formulées par la commissaire-enquêtrice.

Enfin, la commissaire-enquêtrice rappelait que le maître d'ouvrage dispose légalement de quinze jours pour lui adresser son mémoire en réponse.

La copie de cette lettre "procès-verbal" datée du 19 novembre 2019 et portant les mentions de remise à la Commune du 22 novembre 2019 est annexée au présent rapport.

Il appartiendra au maître d'ouvrage de joindre **son exemplaire original de ce Procès-verbal de synthèse des observations** aux pièces administratives de l'enquête dès le retour du dossier d'enquête à la mairie lors de la remise de son rapport par la commissaire-enquêtrice.

3.6- Réponse du maître d'ouvrage aux observations - le Mémoire

La Commune de BAULON, sous la signature de Monsieur Jean-Paul RIU, Maire, a adressé son mémoire en réponse, en date du 6 décembre 2019, à la commissaire-enquêtrice en lettre simple postée le **9 décembre 2019**. Celle-ci l'a **reçu à son domicile le 10 décembre 2019**, soit 18 jours après la remise du procès-verbal de synthèse des observations. La commissaire-enquêtrice l'a visé, copié en 2 exemplaires destinés aux annexes du rapport d'enquête (exemplaire Commune et Tribunal Administratif) puis joint au dossier de l'enquête.

Une **version numérique** a également été transmise par message électronique à la commissaire-enquêtrice par les services de la Mairie le **6 décembre 2019 soit 14 jours** après la remise du Procès-verbal de synthèse des observations.

La copie de ce mémoire en réponse comprenant le bordereau d'envoi, le Mémoire de 9 pages au format A3, sous forme de tableau **est jointe en annexe du présent rapport** au format réduit A4.

Les réponses du maître d'ouvrage aux observations du public, aux avis des Personnes Publiques et aux questions de la commissaire-enquêtrice seront intégrées intégralement ou résumées à la suite du résumé des observations dans la 2^{ème} partie de ce rapport, "Conclusions et Avis motivé du commissaire-enquêteur", dans les paragraphes :

II-Analyse du projet -Les Avis des Personnes Publiques Associées et des Services

III-Analyse des observations formulées par le public.

Compte tenu de ce qui précède,

- ✓ la commissaire-enquêtrice constate que l'enquête publique qui a eu lieu du mardi 15 octobre 2019 au jeudi 14 novembre 2019 s'est déroulée conformément aux dispositions prévues à l'arrêté municipal du 24 septembre 2019 qui la prescrivait et l'organisait,

et précise que :

- ✓ le projet présenté,
- ✓ les observations formulées par le public,
- ✓ les avis des Personnes Publiques Associées et des Services Consultés,

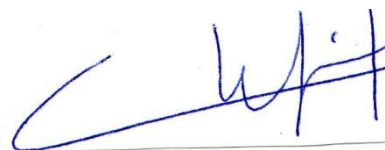
- ✓ les réponses apportées par la Commune aux observations, aux avis des Personnes Publiques Associées et aux questions de la commissaire-enquêtrice dans son Mémoire en réponse,

feront l'objet d'un commentaire détaillé, d'une analyse au fond et d'un avis dans ses conclusions.

Dans un document séparé accompagnant le présent rapport, la commissaire-enquêtrice fait part de ses conclusions personnelles et donne son avis motivé sur le projet soumis à enquête.

Le présent rapport qui constitue la Partie I du Rapport d'enquête de la commissaire-enquêtrice comporte **41 pages** dactylographiées, la liste des annexes et 2 annexes.

Fait, le **21 décembre 2019**



La commissaire-enquêtrice
Christianne PRIOUL

IV- ANNEXES

- Copie du **Procès-verbal de synthèse des observations** formulées par le public pendant l'enquête publique relative au projet de révision générale du PLU de BAULON (11 pages), en date du **19 novembre 2019**, remis à la Commune de Baulon, maître d'ouvrage, le **22 novembre 2019** ;
- Copie du **Mémoire en réponse** de la Commune de BAULON sous la signature de Monsieur Jean-Paul RIU, Maire, adressé à la commissaire-enquêtrice, composé du bordereau d'envoi et du mémoire sous forme de tableau de 9 pages au format A3) en date du **6 décembre 2019**, posté le **9 décembre 2019 et reçu le 10 décembre 2019** au domicile de la commissaire-enquêtrice. (Document remis au format A4 pour être annexé au présent rapport, original joint au dossier d'enquête.).