

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE, EN VUE :

**→ DE METTRE EN ŒUVRE LA MODIFICATION N° 3 DU PLU de la COMMUNE DE
BOUÈRE (53).**

**ENQUÊTE qui s'est déroulée pendant 18 jours
Du mardi 26 mars à 9H00 au vendredi 12 avril 2019 à 12H00**



**AUTORITÉ ADMINISTRATIVE ORGANISATRICE :
M. le PRÉSIDENT de la Communauté de Communes du Pays de MESLAY-GREZ.**

Conclusion et Avis Motivé du Commissaire Enquêteur

Commissaire Enquêteur titulaire : Loïc ROUEIL

Sommaire de la conclusion et de l'avis du Commissaire-Enquêteur

- *1 * Aspect "Présentation synthétique du projet".**
- *2* Eléments remarquables du dossier.**
- *3* Aspect "cadre juridique".**
- *4 * Aspect "éléments spécifiques de réflexion" apportés par cette enquête.**
- *5* Avis et Analyse du Commissaire Enquêteur.**
- *6* Conclusion.**

Conclusion et Avis motivé du Commissaire Enquêteur.

***1 -Présentation synthétique du projet:**

→ *L'objectif assigné à cette enquête est de rendre à l'autorité administrative un avis portant sur la modification N°3 du P.L.U. de la commune de Bouère (53).*

Le dossier d'enquête était bien constitué de :

- une notice de présentation avec exposé des modifications spécifiques à cette modification N°3,
- un dossier d'examen au cas par cas de cette modification sous l'angle d'analyse de son incidence sur l'environnement,
- l'avis des Personnes Publiques Associées qui se sont exprimées sur le dossier.

Cette modification est motivée par le souhait de la collectivité de développer l'urbanisation de la commune; l'approbation initiale du P.L.U. datant du 23 septembre 2004. Elle porte concrètement sur les éléments suivants du P.L.U. actuel :

- Modification de la vocation d'une zone UL en zone Ub, basculant ainsi le secteur urbanisé d'une vocation de loisirs vers une vocation résidentielle
- Modification d'une zone Ua en zone Ub, ne modifiant pas le secteur, mais les dispositions réglementaires d'implantation du bâti
- Modification de la vocation d'une zone UL en zone Ua, basculant ainsi le secteur urbanisé d'une vocation de loisirs vers une vocation résidentielle

Pour information, la superficie approximative des terrains concernés par cette modification est d'environ 6300 m².

2- Le cadre juridique

Le commissaire enquêteur Monsieur Loïc ROUEIL a agi pour conduire cette enquête publique dans le contexte de la désignation réalisée par Monsieur le Président du Tribunal administratif sous le N° E19 000028 / 44, datée du 4 février 2019.

Il a été nommé ensuite par arrêté de Monsieur le Président de la communauté de Communes du pays de Meslay-Grez, daté du 8 mars 2019.

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 26 mars 2019 à 9h00 au vendredi 12 avril 2019 à 12h00, soit sur une durée de 18 jours.

Le commissaire-enquêteur a tenu deux permanences d'accueil du public dans les locaux de mairie de Bouère. Dans ce cadre, il a reçu une seule visite. Par ailleurs, deux adresses mail étaient à disposition du public pour déposer des contributions sous forme électronique. En revanche, à l'issue de l'enquête aucune contribution n'a été enregistrée.

Le cadre légal de cette procédure était défini ainsi :

- Code de l'Environnement : articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-33
- Code de l'Urbanisme : articles L153-36 et L153-40 encadrant une modification de P.L.U..
- Le document de cadrage de l'urbanisation sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez ; c'est-à-dire le S.C.O.T. du Pays approuvé en 2016

Toutes les mesures de publicité prévues à l'article 4 de l'arrêté prescrivant cette enquête publique ont été constatées par le commissaire-enquêteur. Celles-ci s'établissent ainsi :

- Affichage aux panneaux réglementaires de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez et de la Commune de Bouère.
- Affichage à proximité de la zone concernée par cette modification
- Publication sur le site internet de la Communauté de Communes et de la Commune de Bouère

- Parution initiale dans les journaux Ouest France (le 12 mars 2019 et Les Nouvelles de Sablé (le 14 mars 2019))
- Rappel dans les mêmes journaux : le 26 mars 2019 pour Ouest France et le 28 mars 2019 pour Les Nouvelles de Sablé

En fin d'enquête, un échange de type "PV de synthèse ↔ Mémoire en réponse" a été réalisé entre le Commissaire Enquêteur et le Porteur du projet, conformément à l'article R 123-8 modifié le 25 avril 2017, du code de l'environnement

→ Le commissaire enquêteur a constaté personnellement la réalité de l'ensemble de ces dispositions. Il considère que l'ensemble des prescriptions réglementaires encadrant ce type d'opérations a été respecté. En outre, il considère également que la publicité faite à cette enquête, a permis au public d'être correctement informé des tenants et des aboutissants du projet.

3- Eléments spécifiques apportés par l'enquête

Au cours de cette enquête, les échanges entre le Commissaire-Enquêteur, Monsieur CRIBIER, responsable du projet au sein de la Communauté de Communes, et Monsieur CHAUVEAU, maire de la Commune, ont montré l'engagement des deux collectivités à traiter en toute transparence, l'aboutissement du projet.

- **Aucune contribution n'a été exprimée par le public.**
- **Aucunes des Personnes Publiques Associées n'a émis d'avis défavorable.** Leur avis respectif s'établit ainsi :
 - Région des Pays de la Loire, Direction des Territoires et de la ruralité : *aucune observation formulée*
 - Centre Régional de la Propriété forestière pour la Bretagne et les Pays de la Loire : *avis non exprimé*
 - Département de la Mayenne, Direction des Infrastructures : *pas d'observation à formuler*
 - A.R.S. (Agence Régionale de Santé) : *avis favorable avec une remarque*
 - Chambre d'Agriculture de la Mayenne : *avis favorable avec une réserve*

→ Le commissaire-enquêteur note qu'aucune de ces contributions ne s'oppose à la mise en œuvre de cette modification N°3 du P.L.U..

→ Dans le cadre de cette enquête publique, l'ensemble des observations émises par le public et les P.P.A. a été classé en 4 thèmes listés ci-après :

- ** **THEME 01** : Prévoir une zone tampon entre zone Ua, Ub et zone Ul pour amortir le bruit, si activités en zone Ul.
- ** **THEME 02** : Prévoir une densité minimale de construction, pour les zones Ua et Ub concernées par le projet.
- ** **THEME 03** : Destruction d'arbres et taillis.
- ** **THEME 04** : Requalification de terrains classés en zone "Ua", vers un classement "Ub".

4- Avis et Analyse du Commissaire Enquêteur.

Compte tenu des éléments connus à l'issue de cette enquête publique, le Commissaire Enquêteur rédige son analyse et son avis ainsi :

→ Les plans, documents et équipements présentés dans le dossier, permettent de maîtriser l'impact et l'enjeu du projet,

- **Sur le THÈME 01, constitué par le besoin exprimé de créer une zone tampon** entre les terrains situés en zonage Ua/Ub et la zone UL, pour amortir le bruit, le commissaire Enquêteur a noté l'engagement du porteur de projet, pour maintenir la haie existante sur toute la périphérie nord des terrains inclus dans le projet. Il pense que cette disposition participera à composer de façon vertueuse l'accueil de nouveaux habitants tout en conservant un minimum de biodiversité sur les lieux même de vie de ces habitants. En sus, cette disposition participera à l'intégration des habitations dans le paysage et à amortir les éventuelles nuisances sonores qui pourraient venir de l'extérieur de ces lieux de vie.; **cette disposition répond aussi à la question posée dans le THÈME 03 (limiter la destruction d'arbres et de taillis).**
- **Sur le THÈME 02, constitué par le besoin de maîtriser la densité des constructions, sur les terrains du projet, le commissaire enquêteur a** intégré le fait que les terrains concernés sont plutôt à qualifier comme terrains disponibles en renouvellement urbain par opposition à l'ouverture de nouveaux lotissements sur des terrains agricoles, non intégrés à de l'urbain existant. Il conçoit que la localisation du projet oblige à considérer que l'aménagement doit cotiser pour rétablir des liaisons (douces par exemple) entre les zones contiguës ; ce qui ne serait pas recevable si une zone périphérique de l'urbain existant, était ouverte à l'urbanisation .Il paraîtrait donc acceptable par voie de conséquence que ces surfaces d'intérêt extérieur au projet, soit retirées du calcul sur la densité de construction, du lotissement projeté
 → *Néanmoins cette disposition sur la densité des constructions doit rester comme faisant l'objet d'un point de vigilance (voire d'amélioration le cas échéant) dans le murissement du projet final de lotissement*
- **Sur le THÈME 04, constitué par la requalification éventuelle de terrains classés en zone "Ua", vers un classement "Ub",** le commissaire enquêteur note que la majeure partie de la parcelle cadastrée 314 va rester en zone Ua, afin d'imposer à ces parcelles un règlement de type "zonage-Ua"; celui-ci étant dans le cas présent nécessaire pour assurer sur la parcelle une continuité des façades en alignement et en cohérence avec les constructions voisines (qui sont en zone Ua).
- **Pendant cette enquête, les divers entretiens réalisés avec les personnes intéressées** ou concernées, ne font pas ressortir d'arguments susceptibles d'empêcher la réalisation de ce projet, Il est à noter que le commissaire enquêteur n' a reçu qu'une seule visite d'administrés, et qu'en outre, aucune contribution n'a été formulé pendant cette enquête.
- **Le cadre réglementaire se rapportant à la modification d'un P.L.U.,** ainsi qu'à la mise en œuvre des modalités de l'enquête publique ont été respectées.
- **La modification porte sur** une surface d'environ 6300 M² de terrain et une redistribution des parcelles entre les zones Ua, Ub et UL.
Elle est conforme à la stratégie du territoire qui se résume ainsi :
- La commune de Bouère a ce statut de pôle de proximité dans le S.C.O.T. approuvé. Le statut est acquis aussi dans le futur P.L.U.I. du territoire.
 - Le S.C.O.T. préconise de rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers ; l'économie globale du S.C.O.T. n'étant pas remise en cause par le projet.
- **Les terrains concernés par cette modification sont situés à proximité** des autres terrains déjà classés en zone Ua en Ub.
- **Ces terrains sont déjà largement insérés dans le tissu urbain existant.** Ils sont bien dans l'enveloppe urbaine du bourg de Bouère.

- ➔ Cette modification reste en accord avec les dispositions du P.A.D.D. du P.L.U..
- ➔ La modification ne contrarie pas l'ambition exprimée de préserver le développement équilibré de l'ensemble du territoire.
- ➔ La modification n'affecte pas les périmètres de protection de l'espace agricole.

5- A l'issue de cette enquête, sur ces bases,

Après avoir analysé tous les arguments portés à sa connaissance,

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de modification N°3 du P.L.U. de la Commune de Bouère (53).

A Chemazé, le vendredi 10 mai 2019.



Loïc ROUEIL
Commissaire-enquêteur
