

Communauté de Communes Couesnon Marches de Bretagne Saint Etienne en Coglès 35460 Maen Roch



Enquête publique unique du 13 janvier au 13 février 2023 Sur le projet d'évolution de :

- Modification N° 1 du PLU de la Fontenelle
- Modification N° 2 du PLU de Coglès
- Révision allégée N°1 du PLU de Coglès
- Révision allégée N°2 du PLU de Coglès
- Révision allégée N°3 du PLU de Coglès
- Révision allégée N°1 du PLU de Bazouge-la-Pérouse
- Révision allégée N°2 du PLU de Bazouge-la-Pérouse

Conclusion et avis du commissaire enquêteur

Destinataires :

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes
Monsieur le Président de la Communauté de Communes

Le commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1	Généralités	4
1.1	Introduction.....	4
1.2	Objet de l'enquête et nature des travaux.....	4
1.3	Urbanisme	4
1.4	Le dossier d'enquête	4
1.5	Concertation préalable.....	5
2	Organisation de l'enquête publique	6
2.1	Les mesures de publicité de l'enquête.....	6
2.2	Autres actions d'information :.....	7
2.3	Consultation du dossier par le public et courriers reçus.....	7
2.4	Clôture de l'enquête.....	10
3	appréciations du commissaire enquêteur sur les projets de modification et révisions allégées	11
3.1	Modification N° 1 du PLU de la Fontenelle	11
3.1.1	Modification n°1 : Correction d'une erreur matérielle	11
3.1.2	Modification n°2: Création d'un STECAL 2NA(a) sur le site de la Dalimeraie	11
3.1.3	Modification n°3: Création d'un STECAL Na(b) sur le site du vieux moulin	12
3.2	Modification N° 2 du PLUi du Coglais	13
3.2.1	Modification n°1 : Inscription de 33 bâtiments comme pouvant changer de destination.....	13
3.2.2	Modification n°2 : Une zone «Uc2» devient une zone «Ua» aux Portes du Coglais.....	14
3.2.3	Modification n°3: Une zone «Ua» devient une zone «Uc2» aux Portes du Coglais.....	15
3.2.4	Modification n°4 : Suppression et ajouts d'emplacements réservés aux Portes du Coglais	15
3.2.5	Modification n°5 : Suppression d'un STECAL «Aa» aux Portes du Coglais.....	16
3.2.6	Modification n°6: Extension de deux STECAL «Aa» aux Portes du Coglais	16
3.2.7	Modification n°7 : Création de deux STECAL Touristiques «Nt4» à Saint-Hilaire-des- Landes et au Châtellier	17
3.2.8	Modification n°8 : Extension d'un STECAL «Aa» à Maen Roch	19
3.2.9	Modification n°9: Une zone «Ua» devient «Uc2» à Maen Roch.....	20
3.3	Révision allégée N°1 du PLUi du Coglais	20
3.3.1	Révision allégée n°1 : Modification du classement de la parcelle cadastrée AL n°9 à Maen Roch.....	20
3.3.2	Révision allégée N°2 du PLUi du Coglais	20

3.4	Révision allégée N°3 du PLUi du Coglais	21
3.4.1	Révision allégée n°3 : Modification du classement des parcelles n°AB 376 et 367 – Extension de la zone urbaine sur la commune des Portes du Coglais.	21
3.5	Révision allégée N°1 du PLU de Bazouge-la-Pérouse.....	22
3.5.1	Révision allégée n°1: Réduction et compensation d'un Espace Boisé Classé	22
3.6	Révision allégée N°2 du PLU de Bazouge-la-Pérouse.....	23
3.6.1	Révision allégée n°2 : Modification d'une zone Naturelle (N) en zone Agricole (A).	23
4	Conclusion et avis motivé du commissaire enquêteur	24

1 GENERALITES

1.1 INTRODUCTION

Couesnon Marches de Bretagne est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) créé le 1er janvier 2017. Cette jeune Communauté de quinze communes pour environ 22 000 habitants répond à de multiples compétences au quotidien, autant de sources de possibles

1.2 OBJET DE L'ENQUETE ET NATURE DES TRAVAUX

1. La modification n°1 du PLU de LA FONTENELLE :
2. La modification n°2 du PLUi du COGLAIS :
3. La Révision Allégée n° 1 du PLUi du COGLAIS
4. La Révision Allégée n°2 du PLUi du COGLAIS ;
5. La Révision Allégée n°3 du PLUi du COGLAIS
6. La Révision Allégée n°1 du PLU de BAZOUGES-LA-PEROUSE
7. La Révision Allégée n°2 du PLU du BAZOUGES-LA-PEROUSE ;

1.3 URBANISME

Le dossier d'enquête est instruit au regard des documents d'urbanisme en vigueur à savoir :

Le PLUi du COGLAIS

→ Dernière modification en date du 11/03/2020

Le PLU de BAZOUGE la Pérouse

→ Dernière modification en date du 25/09/2018

Le PLU de la FONTENELLE

→ Approuvé le 27/05/2013

1.4 LE DOSSIER D'ENQUETE

Registre (1 par commune désignée comme lieu de permanence)

Avis d'enquête publique

Arrêté d'enquête publique

Sommaire du dossier d'enquête Publique-

Note de présentation de l'Enquête Publique Unique-

01 - Actes Administratifs-

02 - Notes explicatives des Procédures-

03 - Les Pièces Modifiées

04 - Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

05 - Annexes

1.5 CONCERTATION PREALABLE

En ce qui concerne la procédure allégée du PLUI du COGLAIS et celle du PLUi de BAZOUGE la Pérouse, conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier de révision allégée a fait l'objet d'une concertation dont l'ensemble des modalités ont été fixées dans la délibération du 12/07/2022.

2 ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Par décision en date du **12/12/2022** le tribunal administratif a désigné **Gérard BESRET** commissaire enquêteur :

En exécution de **l'article 4 de l'arrêté** de M. le Président de la Communauté de communes Couesnon Marches de Bretagne, le commissaire enquêteur a tenu **5 permanences** pour recevoir le public les :

- **Au siège de la Communauté de Communes** de Couesnon Marches de Bretagne, PA Coglais Saint Eustache, Saint-Etienne-en-Coglès, 35400 Maen Roch:
 - **Vendredi 13 janvier 2023 de 9h00 à 12h00**
 - **Lundi 13 février 2023 de 9h00 à 12h00**
- **En mairie des Portes du Coglais**, 1 rue Saint Melaine - Montours, 35400 Les Portes du Coglais, :
 - **Vendredi 13 janvier 2023 de 14h00 à 17h00**
- **Au cercle antrainais** de VAL-COUESNON, 35500 ANTRAIN.
 - **Jeudi 2 février de 9h00 à 12h00**
- **En mairie de Bazouges-la-Pérouse**, 2 Place Hôtel de Ville, 35560 Bazouges-la-Pérouse :
 - **Mercredi 25 janvier de 9h00 à 12h00**

2.1 LES MESURES DE PUBLICITE DE L'ENQUETE

Le commissaire enquêteur a constaté que **l'article 7** de l'arrêté de M. le Président de la Communauté de Communes sus visé avait été appliqué de la manière suivante :

Insertion de l'avis d'enquête publique dans les éditions des journaux suivants :

- **Ouest France :**
 - 1^{ère} insertion le 22/12/2022
 - 2^{ème} insertion le 19/01/2023
- **La Chronique de Fougères**
 - 1^{ère} insertion le 22/12/2022
 - 2^{ème} insertion le 19/01/2023

2.2 AUTRES ACTIONS D'INFORMATION :

L'avis d'enquête publique a été :

- **Affiché** en extérieur du siège de la Communauté de Communes
- **Affiché** en extérieur des mairies des communes
 - **Bazouges-La-Pérouse**
 - **Val Couesnon**
 - **Les Portes du Coglais**
 - **Maen-Roch**
 - **Saint Marc le Blanc**
 - **Saint Germain en Cogles**
 - **Le Chatelier**
 - **Saint Hilaire des Landes**
 - **Le Tiercent**
- **Mis en ligne** sur le site internet des services de la Communauté de communes
- **Mis en ligne** sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/4384> quinze jours avant le début de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a pu vérifier que ces affichages et insertions avaient été réalisés.

Les observations et propositions sur le projet pouvaient être formulées :

- Par voie électronique à l'adresse suivante : Enquetes-publiques-4384@registre-dematerialise.fr du vendredi 13 janvier 2023, 09h00, heure d'ouverture de l'enquête au lundi 13 février 2023, 112h00h00, heure de clôture de l'enquête ou directement à partir du site du registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/4384>.
- Par voie postale au commissaire-enquêteur au siège de l'enquête.

Les contributions reçues par messagerie électronique étaient accessibles et donc visibles par tous sur le site internet suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/4384>

2.3 CONSULTATION DU DOSSIER PAR LE PUBLIC ET COURRIERS REÇUS

Contributions	RD	N° PJ	Nom	Prise de connaissance du dossier	Hors enquête	Erreur matérielle	Observations	PLUi du Coglais			
								Modif n°1	Modif n°4	Modif n°7	Révision allégée n°2
								Changt Dest	Ajouts suppression ER	Création 2 STECAL	Réduction Zone A
								33 bât		Chateaux Vieuville La Haye	Carrière
S2R1		S2PJn°2	MARION		X		Constructibilité d'une parcelle				
S3R1			PELE				Ajout d'un bâtiment changement dest.	X			
S3R2			GOUPIL		X		Constructibilité d'une parcelle				
S4R1		S4PJn°1	LEMONNIER				Ajout d'un bâtiment changement dest. (Grange)	X			
		S4PJn°1	LEMONNIER				Ajout d'un bâtiment changement dest. (Etable)	X			
S4R5	RD1	S4PJn°2	CHAMBONNET				Revoir limites zonage Domaine de la Haye			X	
S4R3			HUBERT	X			Prise de connaissance du dossier				
S1R4		S1PJn°1	TANVET		X		Constructibilité parcelles 113 et 116				
M1			DOUEZY				Favorable à la modification de zonage				X
	RD2		COLIN			X	Souligne une erreur cadastrale				
S1R1			LECRIVAIN				Changement dest bât sur parcelle C365	X			
			LECRIVAIN		X		Constructibilité parcelle C358				
S1R2		S1PJn°2	DENAI		X		Revenir à l'ancien zonage du PLU				
S1R3			Maire Le Chatellier		X		Protection des 2 fours la Blérie				
S1R5			SOURDIN	X			Prise de connaissance du dossier				
S1R6			BELE	X			Prise de connaissance du dossier				
S2R2		S2PJn°1	Maire Portes du C.				Revoir ER n° 5		X		

		S2Pjn°1	Maire Portes du C.				Ajout d'un bâtiment changement dest.	X			
	RD3		ANFRAY				Ajout d'un bâtiment changement dest.	X			
	RD4		GAUTIER			X	Erreur matérielle de limite				
S1R7	RD5	S1Pjn°3	HABASQUE				Revoir modification zonage carrière				X
18	5			3	6	2	21	6	1	1	2
R			Visites permanences				9				
RD			Registre Dématérialisé				5				
M			Mail				1				
S1			Siège enquête				7				
S2			Mairie Montours				2				
S3			Bazouges la P.				2				
S4			Antrain				3				

Ce qu'il faut retenir en synthèse des différentes observations et avis :

Contributions en lien avec l'enquête :

- 6 pour des changements de destination de bâtiment
- 1 déposée pour modification d'un emplacement réservé
- 1 en complément des informations données dans le dossier pour le château de la Haye
- 2 pour confirmer la nécessité de protéger les des boisements existants

2.4 CLOTURE DE L'ENQUETE

Le commissaire enquêteur a clos cette enquête publique le **Lundi 13 février 2023-12h00 au siège de l'enquête.**

3 APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES PROJETS DE MODIFICATION ET REVISIONS ALLEGES

3.1 MODIFICATION N° 1 DU PLU DE LA FONTENELLE

3.1.1 Modification n°1 : Correction d'une erreur matérielle

Objet et justification de la modification : Le règlement littéral présente une erreur matérielle récurrente au sein de son règlement littéral : « 3.1 – Accès Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil. »

Cette erreur est présente au sein des articles 3.1 des zones A, Na et Nh.

Dans le cadre de l'enquête 2 autres erreurs pouvant être qualifiées d'erreurs matérielles sont signalées.

Réponse du Maître d'ouvrage : Pas de remarques particulière

Appréciation du commissaire enquêteur : S'agissant d'erreurs matérielles récurrentes, ces corrections sont nécessaires pour une bonne compréhension du document.

3.1.2 Modification n°2: Création d'un STECAL 2NA(a) sur le site de la Dalimeraie

Objet, localisation et justification de la modification : Dans le cadre de la politique touristique du territoire en lien avec les vélos-routes voies vertes et les activités ludiques et sportives de plein air, La commune de Val Couesnon souhaite permettre l'installation d'offres d'hébergement touristiques liées à ces activités.

L'objectif de l'évolution du plan est de permettre la création de constructions complémentaires sur un secteur donné.

Localisation du secteur concerné : Le projet consiste à permettre l'installation de constructions supplémentaires au sein du hameau de la Dalimeraie, ces dernières seront destinées à l'accueil de chevaux et d'installations de loisirs et d'accueil pour les visiteurs.

Le projet se qualifie de « relais équestre » et se situe à proximité de plusieurs axes de traversée touristique du territoire :

Le projet se situe à proximité du projet d'hébergement du vieux moulin (STECAL NA(b) à environ 500m), néanmoins les offres des deux sites sont différentes, l'un offrant des hébergements insolites pour les cyclotouristes (NA(b)) et le second des hébergements traditionnels mais pouvant accueillir des chevaux pour la nuit (NA(a)).

Ainsi, le projet d'hébergement touristique de la Dalimeraie ne consiste pas en l'installation d'unités d'hébergement mais plutôt de nouvelles constructions et d'extensions au bâtiment principal visant à consolider l'activité touristique existante avec une spécialisation dans le tourisme équestre.

La MRAe attire l'attention sur la sensibilité de cet environnement ,
Le CDPENAF émet un avis simple favorable.

Réponse du Maître d'ouvrage : La surface du STECAL NA(a) serait de 3500m² suite à la modification, pour rappel, ce « sous-secteur » STECAL ne vient pas réduire de zones Naturelles ou Agricoles étant donné qu'il se situe au sein d'un STECAL NA existant.

Appréciation du commissaire enquêteur : Le projet consiste à **permettre l'installation de constructions supplémentaires** au sein du hameau de la Dalimeraie, à savoir l'installation d'une écurie sur 50 m², la construction d'un accueil du public sur une surface couverte de 75 m² et l'extension du bâtiment principal.

Situé en zone NA, la demande porte sur la création d'un sous-secteur STECAL NAa. Alors que la surface d'emprise des annexes sollicitée serait de l'ordre de 200 m²,

Le commissaire enquêteur confirme que ce secteur est sensible au regard de l'environnement tant sur le plan de la biodiversité que sur le plan de la qualité des bâtiments existants et qu'un suivi sur l'organisation des aménagements (assainissement des eaux usées en particulier) est indispensable.

3.1.3 Modification n°3: Création d'un STECAL Na(b) sur le site du Vieux Moulin

Objet et localisation de la modification : Le projet de création de STECAL touristique se situe au Nord du territoire de la Fontenelle sur les parcelles quartier 113 section B n° 580,583,584,585, et une partie de la parcelle B 1124.

L'objectif est de permettre le développement d'un projet d'accueil touristique familial s'inscrivant dans une démarche d'écotourisme avec une orientation vers le cyclotourisme européen.

Le projet se caractérise par plusieurs éléments :

- La valorisation d'un élément patrimonial (Vieux moulin) par la création de gîtes et le réaménagement des constructions environnantes ;
- La valorisation du patrimoine naturel par l'installation de postes d'observations légers ;
- La location de divers hébergements saisonniers (Lodges avec accès vélo et huttes en bois) ;
- La location de vélos électriques ;
- Un projet de renaturation des espaces naturels en lien avec les acteurs locaux de la préservation et de la protection de l'environnement ;
- La réalisation de potagers de différents types à destination des touristes ;

La MRAe attire l'attention sur la sensibilité de cet environnement ,
La CDPENAF émet un avis simple favorable.

Réponse du Maître d'ouvrage : Le STECAL NA(b) sur le secteur du vieux moulin a été élaboré en relation avec les propriétaires du site, les incidences environnementales de sa création peuvent être jugées comme négligeable au regard des éléments suivants :

- Limitation de la surface constructible à 200m² d'emprise au sol
- Les propriétaires ont un projet de création d'un système de phyto-épuration des eaux à la place de la fosse septique existante. Les habitations légères prévues y seront connectées.
- Des toilettes sèches pour les habitations légères de loisir sont prévues, le compost créé sera géré sur le site, dans le cas d'un désaccord du service SPANC sur la question, des sanitaires seront prévus dans les bâtiments existants.

Appréciation du commissaire enquêteur : L'objectif du projet est de permettre un projet d'accueil touristique portant sur :

- Lieu de vie commun – location de vélos
- Un changement de destination du bâtiment.
- Une emprise destinée à des hébergements de loisirs
- Un espace de stationnement perméable

Actuellement en zone NA, la modification porte sur la création d'un STECAL NAb . **Après visite du site le commissaire enquêteur confirme une situation en zone sensible, Le commissaire enquêteur regrette que le projet n'aborde pas les incidences environnementales (AEP et EU), prend acte de la réponse du Maître d'ouvrage et recommande un suivi des aménagements et un accompagnement du projet par la Communauté de Communes.**

3.2 MODIFICATION N° 2 DU PLUi DU COGLAIS

3.2.1 Modification n°1 : Inscription de 33 bâtiments comme pouvant changer de destination.

Objet et justification de la modification : La communauté de communes de Couesnon Marches de Bretagne souhaite ajouter **32 bâtiments** comme pouvant changer de destination en zone Agricole et Naturelle au titre de l'article R151-35 du Code de l'Urbanisme.

Chaque bâtiment d'ores et déjà repéré comme pouvant changer de destination est comptabilisé comme un logement potentiel au sein du rapport de présentation.

Le PLUi initial comptabilise 109 logements de ce type, la modification n°1 a par la suite repéré 15 nouveaux logements. Les critères retenus pour l'identification de ces bâtiments sont identiques à ceux utilisés dans le cadre de l'élaboration du PLUi à savoir :

- Grange en pierre ou en terre représentative du patrimoine local ; -
- Présence avérée des 4 murs et d'un toit au moment de l'approbation du PLUi (photos incluses dans le rapport de présentation) ; -
- Surface de 80m² minimum (car impossibilité de faire une extension pendant la durée de validité du PLUi) ; -
- Réseaux à proximité (eau, électricité, voirie) ; -
- Surface suffisante pour installer l'assainissement non collectif conforme ; -
- Ne devra pas porter atteinte à une exploitation agricole ou à la qualité paysagère du site ; -
- Ne devra pas être situé dans un périmètre de réciprocité agricole ; -
- Sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers en zone agricole et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites en zone naturelle ;

Les 33 bâtiments repérés sont situés sur les communes de Saint-Germain en Coglès (24), le Châtelier (6), les Portes du Coglais (1) et Maen Roch (1).

Plusieurs demandes complémentaires ont été faites dans le cadre de cette enquête et méritent d'être examinées par le Maître d'ouvrage.

Réponse du Maître d'ouvrage :

PLU de la Fontenelle :

Les deux bâtiments indiqués nécessitent le passage de zone Agricole 'A' à un STECAL 'Na', le PLU ne permettant pas le repérage de bâtiments comme pouvant changer de destination à destination d'habitation non liée à une activité agricole en zone 'A'.

Néanmoins, conformément au Code de l'Urbanisme, la délimitation de nouveaux STECAL à destination d'habitation ne peut pas être effectuée via une procédure de modification et nécessite donc une révision complète du PLU, celle-ci étant actuellement en cours via l'élaboration du PLUi de Couesnon. Couesnon Marches de Bretagne ne peut donc pas répondre à cette demande dans le cadre de la procédure de modification du plan.

PLU de Bazouges-la-Pérouse :

Les deux bâtiments ne concernent pas les procédures de révisions allégées 1 et 2 et ne peuvent donc pas être ajoutés à la procédure suite à l'enquête publique conformément au Code de l'Urbanisme. Cette demande sera néanmoins enregistrée pour une procédure de modification ou révision ultérieure.

PLUi du Coglais :

Le Bâtiment présent sur la parcelle 30 ZM 323 sur la commune des Portes du Coglais va être ajouté comme pouvant changer de destination,

Le bâtiment présent sur la parcelle ZO 47 sur la commune des Portes du Coglais est déjà repéré comme pouvant changer de destination dans le cadre de la modification n°2 du PLUi du Coglais,

Le bâtiment présent sur la parcelle ZO 83 sur la commune de Saint-Germain-en-Coglès va être ajouté comme bâtiment pouvant changer de destination sur le plan de zonage du PLUi,

Le bâtiment présent sur la parcelle C 365 sur la commune de Le Châtelier va être ajouté comme bâtiment pouvant changer de destination sur le plan de zonage du PLUi.

Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur **regrette** que ces demandes n'aient pas fait l'objet d'une présentation environnementale qui sera néanmoins analysée au cas par cas par la CDPNAF dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de changement de destination. **En ce qui concerne les demandes complémentaires formulées pendant l'enquête le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées par la Communauté de Communes.**

3.2.2 Modification n°2 : Une zone «Uc2» devient une zone «Ua» aux Portes du Coglais

Objet et localisation de la modification : Le bourg de l'ex-commune de la Selle-en-Coglès accueille une activité de confection de vêtements, cette dernière est localisée en zone Ua et souhaite s'étendre sur la parcelle située à l'Est.

Avis simple favorable du CDPENAF Appréciation du commissaire enquêteur :

Réponse du Maître d'ouvrage : Pas de remarque particulière

Appréciation du commissaire enquêteur : Pas de remarque particulière, s'agissant de permettre le développement d'une activité existante, modification de zonage cohérente.

3.2.3 Modification n°3: Une zone «Ua» devient une zone «Uc2» aux Portes du Coglais

Objet, localisation et justification de la modification : La commune des Portes du Coglais souhaite supprimer le zonage urbain Ua présent sur la commune déléguée de la Selle-en-Coglès. Le zonage actuel complique l'aménagement de la partie Sud de la parcelle ZK 323 (Quartier 31) sur laquelle est présente l'activité, il est donc prévu de réduire le zonage Ua pour faciliter ce dernier.

Pas d'observation des services.

Réponse du Maitre d'ouvrage : Pas de remarque particulière

Appréciation du commissaire enquêteur : S'agissant de permettre une cohérence de zonage au regard d'un aménagement urbain , le commissaire enquêteur n'a pas de remarque particulière.

3.2.4 Modification n°4 : Suppression et ajouts d'emplacements réservés aux Portes du Coglais

Objet, localisation et justification de la modification La commune des Portes du Coglais souhaite supprimer trois emplacements réservés :

1. **Emplacement réservé n°11 :** Le premier a été établi à destination de l'extension de l'école du Bourg de Montours. **L'extension ayant été réalisée** sur d'autres parcelles (A 665 et A76), la prescription se retrouve ainsi bloquante pour l'aménagement des parcelles concernées en habitations. **Monsieur le Maire des Portes du Coglais dans son courrier du 01/08/2022 confirme la demande de suppression de cet emplacement réservé.**
2. **Emplacement réservé n°3 :** Il a été a été établi en marge du centre-bourg de Coglès afin d'acquérir le terrain pour la construction d'une voirie sur la parcelle AB 367. La parcelle ayant été acquise par la commune, **l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être.**
3. **Emplacement réservé n°5 :** Ce dernier a été établi dans l'objectif de réaliser un espace vert, le projet ayant aujourd'hui évolué, la municipalité souhaite **supprimer la prescription qui s'avère bloquante. Dans un courrier en date du 06/02/2023 Monsieur le Maire des Portes du COGLAIS , souhaite que cet emplacement réservé soit maintenu suite à réexamen du dossier.**

Réponse du Maitre d'ouvrage : Pas de remarque particulière

Appréciation du commissaire enquêteur : Pas de remarque particulière de la part du commissaire enquêteur, il s'agit en fait de régularisations.

3.2.5 Modification n°5 : Suppression d'un STECAL «Aa» aux Portes du Coglais

Objet, localisation et justification de la modification : La commune des Portes du Coglais souhaite supprimer une zone d'activité Aa, l'**activité présente ayant cessée** et le bâtiment n'étant pas exploitable en l'état.

Ce secteur a été initialement ciblé pour permettre à une petite entreprise de pouvoir s'étendre au besoin. Néanmoins, cette activité est aujourd'hui arrêtée et aucun repreneur n'est intéressé pour acheter les locaux (ancienne grange) à destination d'activité. La municipalité souhaite ainsi supprimer le STECAL.

Pas d'observation des services.

Réponse du Maitre d'ouvrage : Pas de remarque particulière

Appréciation du commissaire enquêteur : L'activité ayant cessée, la demande est cohérente.

3.2.6 Modification n°6: Extension de deux STECAL «Aa» aux Portes du Coglais

Objet, localisation et justification des modifications :

A/Extension du STECAL Aa situé au Nord du bourg de Coglès (parcelles AB n°96, 100, 290, 292, 294, 295, ZI n°22 et 23). La commune des Portes du Coglais souhaite permettre l'extension d'une activité existante au Nord du bourg de Coglès.

Le STECAL a été établi à la date d'approbation du PLUi, ce dernier accueille l'entreprise Sottile funéraire. Cette activité désire aujourd'hui s'étendre afin de créer de nouvelles constructions et d'augmenter sa surface de stockage.

Avis simple favorable de la CDPENAF

Réponse du Maitre d'ouvrage : Pas de remarque particulière

Appréciation du commissaire enquêteur : Afin de permettre l'extension d'une activité existante , demande d'extension pertinente qui permettra à une entreprise de s'étendre.

B/ Extension du STECAL Aa situé au Nord du Bourg de la Selle en COGLES pour permettre l'extension d'une activité existante (Charpenterie).

Avis simple défavorable de la CDPENAF.

Réponse du Maitre d'ouvrage : Pas de remarque particulière

Appréciation du commissaire enquêteur : S'agissant de pérenniser une activité existante, le commissaire enquêteur n'a pas de remarque particulière.

3.2.7 Modification n°7 : Création de deux STECAL Touristiques «Nt4» à Saint-Hilaire-des-Landes et au Châtellier.

Objet, localisation et justification des modifications : Les communes de Saint-Hilaire-des-Landes et de Le Châtellier souhaitent soutenir les activités touristiques existantes étant en lien avec le patrimoine bâti du territoire.

L'objectif consiste ainsi à accompagner la mise en œuvre de divers projets de valorisation touristique de sites historiques. Ces derniers nécessitant des opérations d'adaptations via l'extension de constructions existantes et la création de nouvelles.

Les deux sites concernés sont :

- **Le château de la Vieuville** sur la commune de Le Châtellier, parcelles B 589, 595, 792 et 793.
- **Le château de la Haye** sur la commune de Saint-Hilaire-des-Landes, parcelle ZL 62 et adjacentes ;

Dans le cadre de la mise en valeur des sites et de l'animation touristique du territoire, un nouveau secteur « Nt4 » commun aux deux secteurs va être créé. Celui-ci permettra, sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) :

- L'extension des bâtiments existants à proximité des sites historiques sous réserve que cette extension soit à destination de l'activité touristique du site (extension des annexes et dépendances existantes) ;
- Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve d'une utilisation à vocation touristique ;
- La création de nouveaux bâtiments sous réserve d'une justification de l'intérêt touristique pour le site, de ne pas créer de nouveaux logements et que la surface cumulée de ces derniers n'excède pas 500m² d'emprise au sol sur chaque site.

Les changements de destination, nouvelles constructions et extensions sur les deux sites ont ainsi vocation à diversifier les activités des sites via :

- La location de gîtes dans les bâtiments existants (activité déjà présente sur les deux sites) ;
- La location du site pour l'accueil de cérémonies ;
- L'entretien et l'augmentation de la surface des dépendances utilisées à des fins logistiques pour l'accueil de cérémonies ;
- L'offre d'activités annexes en lien avec les locations proposées.

En ce qui concerne le château de VIEUVILLE :

Avis simple favorable de la CDPENAF.
Avis très défavorable de l'ABF,
Emprise trop importante pour la DDTM/Préfecture.

Réponse du Maître d'ouvrage : Le chapiteau aujourd'hui présent sur le site n'est conforme ni au PLUi en vigueur, ni aux préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). L'objectif initial de la création du STECAL Nt4 sur ce secteur était de permettre la création de constructions à vocation touristique, indispensables à l'équilibre économique et à l'entretien du bien, qui pourraient être réalisées suite à la remise en état du site de part l'enlèvement du chapiteau existant.

Suite à l'enquête publique et aux différents avis, Couesnon Marches de Bretagne souhaite modifier la délimitation du STECAL dans l'attente de la présentation d'un projet coconstruit entre la collectivité, le propriétaire et les ABF.

Dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi du Coglais, Couesnon Marches de Bretagne peut obtenir comme seule garantie le retrait du chapiteau existant de la surface du STECAL Nt4 créé.

Surface initiale du STECAL : 15 300 m² en zone Nt4 auparavant en zone Agricole 'A'

Surface du STECAL suite à l'enquête publique : 6 270 m² en zone Nt4 auparavant en zone Agricole 'A'
Couesnon Marches de Bretagne souhaite rappeler que la réduction n'impacte aucune surface agricole utile.

Appréciation du commissaire enquêteur : La création d'un STECAL sur la commune de Le Châtelier pour le **château de Vieuville**, en l'absence d'un projet plus abouti, l'emprise du STECAL est **disproportionnée** et ne permet pas en l'état de mesurer les incidences environnementales. Après visite sur site le commissaire enquêteur constate la présence d'un chapiteau blanc important regrettable dans un tel environnement.

La création d'un STECAL limité aux emprises des bâtiments existants paraît plus prudent dans l'attente d'un projet plus précis. Le commissaire enquêteur prend acte de la proposition de la Communauté de Communes.



En ce qui concerne le château de la Haye :

Avis simple défavorable de la CDPNAF

Superficie trop importante du STECAL pour la DDTM/Préfecture

Réservoir de biodiversité à qualifier pour la MRAe

Réponse du Maître d'ouvrage : Couesnon Marches de Bretagne souhaite préciser que le bâtiment n'est pas un siège d'exploitation mais a néanmoins une utilisation agricole, au sens du Code Rural, celui-ci génère donc un périmètre de réciprocité agricole qui doit être pris en compte.

L'emprise totale du plan d'eau n'apparaît pas dans le zonage au regard du fait que la collectivité a peu d'informations sur les constructions envisagées. En outre, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) précise que le STECAL se situe au sein d'un réservoir de biodiversité à qualifier. Couesnon Marches de Bretagne ne souhaite donc pas étendre le STECAL sur la surface du plan d'eau sensible sans la présentation d'un projet validé par les ABF et la collectivité, le seul projet de construction communiqué à la collectivité (initialement et sur le registre dématérialisé) étant l'orangerie.

Les éléments patrimoniaux indiqués comme erronés vont être modifiés.

Suite aux différentes recommandations, ci-joint une proposition d'évolution du zonage avec des remarques :

- Il n'est pas envisageable de classer l'ensemble du bois en zone Nt4, le STECAL devant, par définition, être Limité en taille, son périmètre doit se rapprocher au maximum du projet.

- Il n'est ainsi pas envisageable de classer l'ensemble du domaine sous un STECAL, le périmètre doit être défini au regard des projets de constructions.

10

Surface initiale du STECAL : 55 600 m²

Surface du STECAL Nt4 suite à l'enquête publique : 46 300m²

Résumé des impacts du classement du site en STECAL ou zone Naturelle :

Le classement d'un site en zone Naturelle ou Agricole ne rentre pas en contradiction avec l'accueil d'évènements culturels et artistiques nécessitant des installations temporaires, ces installations non permanentes (moins de 3 mois) étant dispensées de formalités au regard du Code de l'Urbanisme.

La zone Naturelle autorise :

- Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) et nécessaire à un service public,
 - La reconstruction des bâtiments après sinistre (se référer aux Dispositions Générales du présent règlement)
 - Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée,
 - Le changement de destination des constructions existantes identifiées au PLUi. Ce changement de destination ne devra pas porter atteinte à une exploitation agricole ou à la qualité paysagère du site.
- A noter qu'au regard du code de l'urbanisme, les installations légères de moins de 5m² et de 12m de hauteur sont dispensées de demande d'autorisation sur l'ensemble des zones.

Appréciation du commissaire enquêteur : En ce qui concerne la création d'un STECAL sur la commune de St Hilaire des Landes **pour le château de la Haye**, le commissaire enquêteur s'étonne de la photo qui représente un autre château. Suite à la visite du propriétaire lors de la permanence du 02/02/2023 à Antrain, les intentions et objectifs du pétitionnaire sont développés et repris dans une notice descriptive détaillée jointe au dossier d'enquête. Cette notice descriptive permet au commissaire enquêteur de mieux appréhender les objectifs recherchés par le pétitionnaire. Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées par le Maître d'ouvrage et est favorable à la proposition d'évolution du zonage suivant croquis ci contre:



3.2.8 Modification n°8 : Extension d'un STECAL «Aa» à Maen Roch

Objet et localisation de la modification : La commune de Maen Roch souhaite étendre le STECAL Aa existant entre les bourgs de Saint-Brice-en-Coglès et Saint-Etienne-en-Coglès. Cette extension sera accompagnée d'un classement de la haie existante en bordure Est du secteur : La zone concernée se situe à proximité d'une carrière dans un secteur d'urbanisation diffuse. Les photographies aériennes historiques nous informent qu'une construction a été réalisée à l'extérieur des STECAL existants en 2017 soit un an avant l'approbation du PLUi du Coglais.

Pas d'observation des services.

Réponse du Maître d'ouvrage : Pas de remarques particulière.

Appréciation du commissaire enquêteur : Bâtiment existant, l'extension de l'emprise de la zone Aa est justifiée, toutefois le commissaire enquêteur recommande la protection de la haie présente sur le secteur au titre de l'article L151-23 du CU.

3.2.9 Modification n°9: Une zone «Ua» devient «Uc2» à Maen Roch

Objet et localisation de la modification : La commune de Maen Roch souhaite faire évoluer à la marge les dimensions du zonage Ua sur la commune déléguée de Saint-Brice-en-Coglès. La partie du zonage Ua ciblée ci-dessous sur la parcelle n°AE 25 n'est pas concrètement utilisable à destination d'activité mais possède un potentiel en densification par la création d'une maison d'habitation via un accès situé à l'Est de la parcelle.

Pas d'observation des services.

Réponse du Maître d'ouvrage : Pas de remarque particulière

Appréciation du commissaire enquêteur : Demande de modification cohérente dès lors que le zonage actuel ne permet pas le développement des activités.

3.3 REVISION ALLEGEE N°1 DU PLUi DU COGLAIS

3.3.1 Révision allégée n°1 : Modification du classement de la parcelle cadastrée AL n°9 à Maen Roch

Objet, localisation et justification de la révision allégée : Dans le cadre de l'aménagement et de l'amélioration de l'offre de service autour de la vélo-route voie verte V9 Antrain-Fougères, la commune de Maen Roch souhaite aménager des équipements à destination des cyclotouristes à l'entrée du bourg de Saint-Brice-en-Coglès et en bordure de la vélo-route sur la parcelle AL n°9 et 12.

Restreindre les possibilités d'aménagement pour la DDTM/Préfecture

Réponse du Maître d'ouvrage : L'ensemble de la surface modifiée accueillera également des hébergements temporaires et potentiellement d'autres équipements publics légers. L'ensemble de la surface appartenant à la commune et ne présentant pas d'enjeux environnementaux ou agricoles particuliers, Couesnon Marches de Bretagne souhaite que la commune puisse disposer de la surface nécessaire à la réalisation de son projet de création d'équipement et d'hébergements en lien avec la vélo route voie verte.

Appréciation du commissaire enquêteur : La situation de la parcelle, jouxtant la voie verte, permettra l'aménagement d'un équipement destiné aux usagers de cette voie, **toutefois l'importance de l'emprise justifierait un encadrement règlementaire pour maitriser l'aménagement de cet espace.**

3.3.2 Révision allégée N°2 du PLUi du Coglais

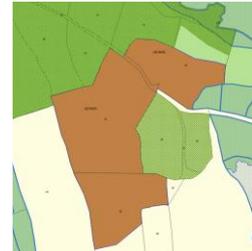
Révision allégée n°2 : Réduction du zonage Agricole Ax2 relatif à l'extension de la carrière de BRANDEFERT

Objet, localisation et contexte de la révision allégée n°2 : La commune des Portes-du-Coglais souhaite réduire la surface consacrée à l'extension de la carrière de Brandefert classée en zone Ax1 et Ax2. Il s'est en effet avéré que l'emplacement et les dimensions du zonage d'extension Ax2 (extension de carrière) étaient peu justifiées et n'étaient pas adaptés à l'évolution concrète de l'activité de la carrière.

Ajouter une protection au titre de la Loi Paysage voir un EBC
Avis favorable dans le cadre de l'enquête d'un riverain pour protéger ce site.

Réponse du Maître d'ouvrage : Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'enquête publique, Couesnon Marches de Bretagne souhaite intégrer une protection supplémentaire sur les boisements voisins afin d'assurer la protection de l'environnement du captage de Quincampoix situé à proximité. Ainsi, une prescription au titre de l'article L113-1 (EBC) du Code de l'Urbanisme va être instaurée sur 69 100m²

Appréciation du commissaire enquêteur : Une protection supplémentaire du site par un classement EBC permettrait de redonner à ce site une lecture paysagée suivant proposition ci-contre :



3.4 REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU DU COGLAIS

3.4.1 Révision allégée n°3 : Modification du classement des parcelles n°AB 376 et 367 – Extension de la zone urbaine sur la commune des Portes du Coglais.

Objet, localisation et justification de la révision allégée : Dans le cadre de l'aménagement de la frange Sud-Ouest du centre-bourg de Coglès, commune des Portes du Coglais, la municipalité souhaite faciliter l'urbanisation de la zone urbaine **Uc2**.

Ce secteur se situe à proximité directe de l'école primaire du bourg de Coglès et en lisière de l'espace urbain. C'est un secteur propice à accueillir un aménagement dense complétant l'armature du centre-bourg. Le secteur est actuellement situé en zone urbaine et représente approximativement une surface de 0.8 hectares, il est composé de grands fonds de jardins et de nombreux arbres composant des haies bocagères.

L'urbanisation du secteur est actuellement possible, néanmoins celle-ci ne peut s'effectuer uniquement de façon limitée :

- De par la densification des fonds de parcelle. Ce type d'urbanisation étant utile à la densification des bourgs, elle a pour désavantage de ne pas être réalisée de façon très ordonnée et multiplie également le nombre d'accès privés.
- De par la création d'un lotissement sur l'ensemble des parcelles.
- De par la création d'une opération sur une partie du secteur et de par la densification au coup par coup de la seconde partie.

Proposition d'OAP dans le cadre de l'examen conjoint

Réponse du Maître d'ouvrage : La commune ne juge pas nécessaire de créer une OAP sur ce secteur, son aménagement étant déjà programmé, sur le côté Est par une opération communale et sur le côté Ouest par de la densification au regard du découpage foncier. La création d'Orientations suite à l'enquête publique serait précipitée et pourrait apporter des complications non souhaitées à la densification de ce secteur.

A noter que le secteur est déjà repéré comme secteur prioritaire au sein du PLUi, cela signifie qu'une densité minimale est imposée, la densité attendue sur l'ensemble du secteur est de 15.4 logts/ha soit 14 logements.

Appréciation du commissaire enquêteur : Propriété de la commune, en continuité de l'agglomération ce secteur est destiné à court terme au projet d'extension de l'urbanisation proposé et sans incidence sur le milieu agricole, le commissaire enquêteur **regrette** qu'une pré-étude de zonage n'ait pas été envisagée au travers d'une proposition d'OAP. **Les haies protégées au titre de l'article L151-23 du CU devront être conservées .**

3.5 REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU DE BAZOUGE-LA-PEROUSE.

3.5.1 Révision allégée n°1: Réduction et compensation d'un Espace Boisé Classé

Objet, localisation et justification de la révision allégée : La commune souhaite à la fois corriger une incohérence présente dans les prescriptions « Espaces Boisés Classés » en réduisant un EBC et en inscrivant dans le PLU la compensation adaptée à cette suppression.

L'Espace Boisé Classé se situe en zone agricole sur la parcelle n°A 953 au Nord-Ouest de la commune, il s'étend sur une surface de 1260 m² à l'Ouest de la parcelle et se superpose à un bâtiment agricole. Une zone Naturelle se superpose également au bâtiment d'exploitation :

Réduction d'un EBC discutable pour le Département

Destruction en infraction avec le CU pour la DRAFF

La MRAe demande que les surfaces soient précisées

Dans le cadre de l'examen conjoint :

Compensation à renforcer en qualité et quantité pour la DDTM

La Chambre d'Agriculture précise qu'il est important de permettre aux exploitations laitières de perdurer.

Réponse du Maître d'ouvrage : En accord avec l'exploitant agricole et les différents avis reçus dans le cadre de l'enquête, un renforcement de la compensation proposée va être inscrit au PLU de Bazouges-la-Pérouse.

Appréciation du commissaire enquêteur : Il s'agit de la suppression d'un EBC et non de sa réduction. La compensation **devra être renforcée** en quantité et en qualité en concertation avec l'exploitant agricole.

Le commissaire enquêteur prend acte de la proposition de la Communauté de Commune de renforcer la mesure compensatoire avec la création d'un EBC de 2300 m² au lieu de 200 m² initialement + 110 mètres linéaires d'EBC.

3.6 REVISION ALLEGEE N°2 DU PLU DE BAZOUGE-LA-PEROUSE

3.6.1 Révision allégée n°2 : Modification d'une zone Naturelle (N) en zone Agricole (A).

Objet, localisation et justification de la révision allégée : La commune souhaite permettre l'implantation de nouvelles activités agricoles sur le territoire tout en s'inscrivant dans une démarche d'agriculture urbaine. Cependant le foncier disponible pour l'implantation de bâtiments agricoles est limité aux alentours de la commune, la commune souhaite ainsi basculer des champs existants de la zone naturelle à un zonage agricole.

Absence de compensation pour le Département

Le projet doit être justifié dans le cadre de l'examen conjoint

Réponse du Maître d'ouvrage : Le projet de révision allégée n°2 modifie trois parcelles classées en zone naturelles 'N' en zone Agricoles 'A'. Au regard de la localisation du projet qui a été précisée par le porteur de projet, Couesnon Marches de Bretagne propose de réduire la surface déclassée comme suggéré ci-dessous :

Le projet de construction d'une bergerie n'étant pas de grande ampleur, le zonage agricole 'A' peut être réduit à l'espace nécessaire au bâtiment. Cet espace est situé sur la parcelle F n°1065 à proximité du chemin d'accès situé à l'Ouest de la parcelle.

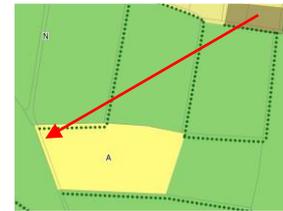
- Modification initiale :

Passage de 29 700m² de zone Naturelle 'N' à zone Agricole 'A'

- Modification suite à l'enquête publique :

Passage de 7 700m² de zone Naturelle 'N' à zone Agricole 'A'

Appréciation du commissaire enquêteur : Le projet qui s'implanterait sur le secteur est **une chèvrerie** avec élevage d'animaux en pâturage. En l'absence de documents justificatifs sur les besoins réels, l'emprise du zonage à modifier paraît surdimensionnée et non justifiée. **L'emprise de la modification du zonage pourrait être limitée aux seuls besoins du bâtiment à construire et au plus près du chemin d'accès y compris la parcelle d'implantation.**



4 CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'EPCI Couesnon Marches de Bretagne a engagé, **dans l'attente du nouveau PLUi**, plusieurs évolutions des documents d'urbanisme applicables sur le territoire. La collectivité a fait le choix de réaliser une évaluation pour chaque procédure engagée, mais a réalisé une saisine commune pour :

- La modification n°1 du PLU de la Fontenelle sur la commune de Val-Couesnon ;
- La modification n°2 du PLUi du Coglais ;
- La révision allégée n°1 du PLUi du Coglais ;
- La révision allégée n°2 du PLUi du Coglais ;
- La révision allégée n°3 du PLUi du Coglais ;
- La révision allégée n°1 du PLU de Bazouges-la-Pérouse ;
- La révision allégée n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse ;

Considérant qu'il s'agit de modifications concernant le territoire de la communauté de communes dans son ensemble et que les modifications doivent se regarder globalement, **le commissaire rendra un avis unique concernant tous ces dossiers.**

Les différentes révisions ou modifications proposées par la communauté de communes visent principalement à **permettre le développement des activités économiques et touristiques**. Pour cela, la Collectivité envisage :

- Huit changements de zonage pour permettre notamment l'extension d'activités économiques et touristiques ;
- Cinq créations de STECAL à vocation touristique ;
- Trois extensions de STECAL à vocation économique ;
- Une suppression de STECAL à vocation économique ;
- Une suppression d'un espace classé boisé de 1 250 m² (à Bazouge-la-Pérouse) ;
- Un changement de destination pour une trentaine de bâtiments.

Quatre STECAL situé dans des réservoirs de biodiversité de qualité, ces projets à vocation touristique ont retenu toute l'attention du commissaire enquêteur après visite sur site à savoir :

1. Le Château de la Haye (Saint Hilaire des Landes)
2. La Château de Vieuville (Le Châtellier)
3. Le site du Vieux Moulin (La Fontenelle)
4. L'installation d'un centre équestre (La Fontenelle)

Le château de la Haye-Saint-Hilaire est un ancien château remontant au XIII^e siècle situé sur la commune Saint-Hilaire-des-Landes . Autour d'une cour carrée, le château comprend un logis principal (au sud-est), un pavillon, des communs (à l'ouest) et une chapelle dédiée à la Sainte-Famille (dans l'angle nord-est). Une tour ronde datant du XIII^e siècle se trouve au milieu de la cour.

L'ensemble est entouré de douves ; un pont et un portail marque l'entrée principale de l'ensemble.

Les explications et objectifs apportés par la propriétaire du château de la Haye ont permis au commissaire enquêteur de mieux comprendre les enjeux de cette modification. **Le zonage pourra ainsi être revu et réduit tout en permettant à l'activité de se développer.**

Le domaine de la Vieuville comporte un ancien Manoir du XVI^e siècle et XVII^e siècle, et un château du XIX^e siècle dit château neuf de la Vieuville. Dans le cadre de ma visite j'ai pu remarquer l'important travail de restauration des lieux, tant sur le plan des constructions que sur le plan des aménagements extérieurs. Situé entièrement **en zone agricole non utilisable** l'emprise du Domaine mérite un classement spécifique qui permettra au site de se développer. Le projet de modification s'inscrit dans le cadre d'une valorisation des sites patrimoniaux et d'animation touristique du territoire. **Malgré un projet de règlement limitant une emprise au sol à 500 m² et des extensions supérieures à 80 m² le commissaire enquêteur regrette l'absence d'un projet plus précis**, et après discussion avec le Président de la Communauté de communes et des services, **demande que l'emprise du zonage du STECAL soit proposé au plus près des bâtiments existants.**

Le site du Vieux Moulin à 20 km au sud du MONT ST MICHEL, dans la campagne rurale des environs de LA FONTENELLE, sur le domaine d'un authentique ancien moulin à eau où ont été aménagées 2 locations, au cœur d'une petite vallée verdoyante et tranquille. Lors de ma visite j'ai pu mesurer la qualité environnementale du site, le projet est intéressant, **mérite d'être soutenu et surtout d'être encadré sur le plan architectural et environnemental (EU/EP).**

Le projet d'hébergement touristique **de la Dalimeraie** situé à proximité du site du Vieux Moulin, ne consiste pas en l'installation d'unités d'hébergement mais plutôt en de nouvelles constructions d'extensions au bâtiment principal. visant à **consolider l'activité équestre existante.** Lors de la visite sur site le commissaire enquêteur a pu constater que l'emprise prévue n'empiétait pas sur la zone agricole et était déjà partiellement empierrée et laissait apparaître des amorces de constructions anciennes. **Compte tenu de la qualité architecturale des bâtiments existants dans le hameau, une attention particulière devra être apportée aux nouvelles constructions.**

La révision allégée relative à **l'extension de la zone urbaine sur la commune des Portes du COGLAIS** aurait mérité une étude plus approfondie. La surface importante située à proximité de l'école primaire et en continuité du Centre-bourg aurait justifié du point de vue du commissaire enquêteur une notice descriptive en termes de desserte et d'organisation du plan masse.

L'implantation d'une bergerie en limite zone urbaine, par son emprise importante sur le PLU de Bazouges la Pérouse, a retenu l'attention du commissaire enquêteur qui recommande de faire évoluer le zonage en le limitant aux seuls besoins du bâtiment qui serait construit près du chemin d'accès.

Les autres modifications, compte tenu de leur taille et de leur secteur d'implantation n'ont pas soulevé d'observations particulières.

Le commissaire enquêteur considère que les pièces fournies dans le dossier permettaient une bonne compréhension même s'il aurait été souhaitable d'avoir un plan général de situation des modifications proposées

Le commissaire enquêteur estime que l'information du public a été bien publiée et que les modifications proposées étaient suffisamment justifiées dans le dossier et regrette la faible participation du public compte tenu du nombre de modifications proposées.

Le commissaire enquêteur regrette :

Qu'une pré-étude de zonage n'ait pas été envisagée au travers d'une proposition d'OAP pour l'extension de zone urbaine UC2 sur la commune des Portes du COGLAIS.

Qu'un projet plus abouti, en ce qui concerne le château de Vieuville, n'ait pas pu être obtenu et conduit le commissaire enquêteur à émettre **une réserve** sur l'emprise disproportionnée du STECAL proposée.

Le commissaire enquêteur recommande :

Qu'un suivi sur l'organisation des aménagements (assainissement des eaux usées en particulier) soit mis en place sur le secteur de la Dalimeraie et du Vieux Moulin.

Qu'un encadrement réglementaire soit proposé pour l'aménagement prévu pour l'accueil des vélos.

Qu'une protection supplémentaire de type EBC sur le site de la carrière de BRANDEFERT soit inscrite au PLUi.

Que l'emprise du zonage A soit limitée aux seuls besoins du bâtiment à construire pour la chèvrerie.

En conséquence,

Vu la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes désignant Gérard BESRET commissaire enquêteur .

Vu l'arrêté de M. le Président de la Communauté de communes en date du **20/12/2022** prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'**ouverture d'une enquête publique unique relative aux procédures d'évolution des PLU sur le Territoire de Couesnon Marches de Bretagne.**

Vu les différents avis formulés dans le cadre de ce projet,

Vu les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage aux différentes observations et avis.

Vu les conclusions motivées du commissaire enquêteur,

Considérant :

- Que l'enquête s'est déroulée sans incident, dans le respect de l'arrêté de M. le Président de la Communauté de Communes
- Que les modifications proposées concourent à atteindre les objectifs de développement durable souhaités par le PLUi.
- Que les modifications restent mineures sans remettre en cause l'intérêt général du PLUi.

**Le commissaire enquêteur émet un avis FAVORABLE aux procédures d' évolution des
PLU de la Fontenelle, Bazouges-la-Pérouse et PLUi du COGLAIS**

Avec 1 réserve et 4 recommandations :

Réserve :

Modification n° 2 du PLUi du COGLAIS

Modification 3.2.7 : Château de la Vieuville, dans l'attente d'un projet plus précis, et en raison de l'importance de l'emprise du zonage proposé, la création d'un STECAL **sera limité** aux emprises des bâtiments existants conformément au croquis proposé par le Maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

L'emprise du STECAL proposée dans le cadre de la modification est disproportionnée et ne permet pas en l'état de mesurer réellement les incidences environnementales.

Recommandations :

Modification n° 1 du PLU de la FONTENELLE

3.1.2 et 3.1.3-Le commissaire enquêteur confirme que les **secteur de la DALIMERAIE** et du **VIEUX MOULIN** sont sensibles au regard de l'environnement et recommande qu'un suivi sur l'organisation des aménagements (assainissement des eaux usées en particulier) soit mis en place.

Révision allégée n° 1 du PLUi du COGLAIS

3.3.1-L'importance de l'emprise du zonage réservé à la parcelle destinée aux équipements et à **l'accueil des vélos** justifierait un encadrement réglementaire pour maîtriser l'aménagement de cet espace.

Révision allégée n° 2 du PLUi du COGLAIS

3.4.1-Une protection supplémentaire du site de la **carrière de BRANDEFERT** par un classement EBC permettrait de redonner à ce site une lecture paysagée.

Révision allégée n° 2 du PLU de BAZOUGE la Pérouse

3.6.1-L'emprise de la modification du zonage pour **l'implantation d'une chèvrerie** pourrait être limitée aux seuls besoins du bâtiment à construire et au plus près du chemin d'accès .

Le commissaire enquêteur

Gérard BESRET

