

Communauté de Communes Couesnon Marches de Bretagne Saint Etienne en Coglés 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 Coglés
- Révision allégée N°1 du PLU de Coglés
- Révision allégée N°2 du PLU de Coglés
- Révision allégée N°3 du PLU de Coglés
- Révision allégée N°1 du PLU de Bazouge-la-Pérouse
- Révision allégée N°2 du PLU de Bazouge-la-Pérouse

Rapport du commissaire enquêteur

Destinataires :

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

SOMMAIRE

1	Généralités.....	4
1.1	Présentation de la Communauté de Communes de Couesnon Marches de Bretagne. 4	
	Historique	4
1.2	Objet de l'enquête.....	6
1.2.1	PLU de Bazouge-la-Pérouse.....	6
1.2.2	PLU de LA FONTENELLE	6
1.2.3	PLUi du Coglais	6
1.3	Cadre juridique et contexte urbanistique	7
1.3.1	Les textes en vigueur :.....	7
2	Organisation et formalités de l'enquête	8
2.1	Désignation du commissaire enquêteur :	8
2.2	Modalités de l'organisation de l'enquête publique :	8
2.3	Contacts préalables :	8
2.4	Cotation et paraphe des dossiers :.....	8
2.5	Composition du dossier soumis à l'enquête	9
2.6	Information du public et publicité :.....	10
2.6.1	Autres actions d'information :.....	11
2.7	Déroulement de l'enquête	11
2.7.1	Accueil du public.....	11
2.7.2	Clôture et modalités de transfert des dossiers et registres	12
3	Les projets de modification et révision allégée	14
3.1	Modification N° 1 du PLU de la Fontenelle	14
3.2	Modification N° 2 du PLUi du Coglais	15
3.3	Révision allégée N°1 du PLUi du Coglais.....	18
3.4	Révision allégée N°2 du PLUi du Coglais.....	18
3.5	Révision allégée N°3 du PLUi du Coglais.....	18
3.6	Révision allégée N°1 du PLU de Bazouge-la-Pérouse.....	19
3.7	Révision allégée N°2 du PLU de Bazouge-la-Pérouse.....	19
4	Concertation du public sur le projet	19
5	Synthèse des Avis des services	19
6	Synthèse des observations et contributions du public	22

7	Questions du commissaire enquêteur	24
8	Notification du procès-verbal de synthèse des observations	25
9	Réponses du Maitre d'ouvrage au PV de synthèse des observations	25
10	Clôture de l'enquête.....	25

Pièces jointes (dossier Maitrise d'ouvrage):

- J1 Avis d'enquête publique
- J2 Procès-verbal de synthèse des observations.
- J3 1^{er} Avis de presse Ouest-France et Chronique de Fougères
- J4 2^{ème} Avis de presse Ouest-France et Chronique de Fougères
- J5 Certificats d'affichage des communes
- J6 Mémoire en réponse du Maitre d'ouvrage

1 Généralités

1.1 Présentation de la Communauté de Communes de Couesnon Marches de Bretagne.

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

Historique

L'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) Couesnon Marches de Bretagne est né le 1er janvier 2017 de la fusion de deux ex-EPCI :

1-Antrain communauté

Créée le 31 décembre 1992 à partir de dix communes située à l'ouest du territoire :

1. Antrain, La Fontenelle, Saint-Ouen-la-Rouërie et Tremblay (fusionnées en Val Couesnon au 1er janvier 2019),
2. Bazouges-la-Pérouse,
3. Chauvigné,
4. Marcillé-Raoul,
5. Noyal-sous-Bazouges,
6. Rimou,
7. Saint-Rémy-du-Plain

2-Coglais Marches de Bretagne

Créée le 31 décembre 1992 à partir de onze communes de l'est du territoire :

1. Baillé et Saint-Marc-le-Blanc (fusionnées en Saint-Marc-le-Blanc au 1er janvier 2019),
2. Coglès, La Selle-en-Coglès, Montours (fusionnées en Les Portes du Coglais au 1er janvier 2017),
3. Saint-Brice-en-Coglès et Saint-Etienne-en-Coglès (fusionnées en Maen Roch au 1er janvier 2017),
4. Le Châtellier,
5. Saint-Germain-en-Coglès,
6. Saint-Hilaire-des-Landes,
7. Le Tiercent.

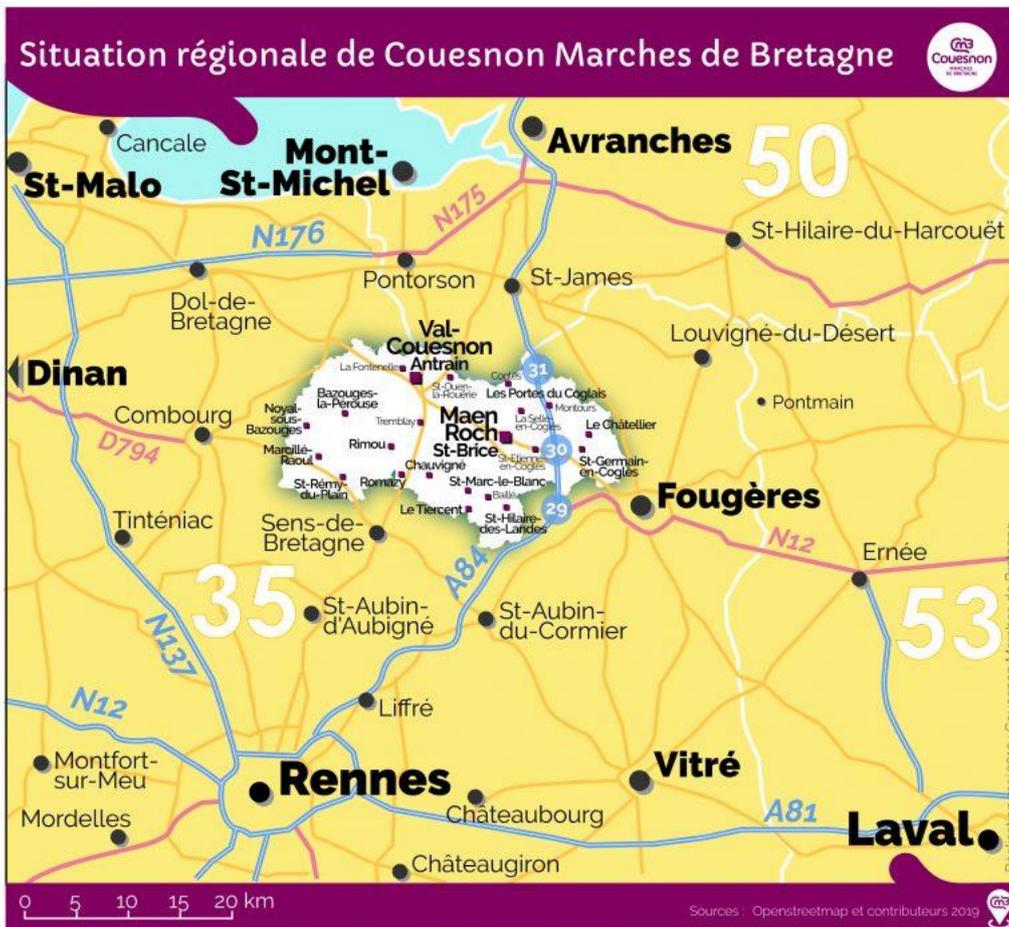
La commune de Romazy, qui appartenait auparavant à la communauté de communes de Val d'Ille d'Aubigné, a rejoint Couesnon Marches de Bretagne au 1er janvier 2017.

Suite aux nombreuses fusions de communes, l'EPCI compte 15 communes au 1er janvier 2019

Irrigué d'est en ouest par la route départementale (RD) 155, du nord au sud par l'autoroute A84 (sortie 30) et par la RD 175, Couesnon Marches de Bretagne bénéficie d'une situation qui la place au centre du jeu routier, à l'entrée de la Bretagne et à quelques encablures de la Normandie.

Le territoire est situé sur la route de Saint-Malo et du Mont Saint Michel, à quinze minutes de Fougères, une demi-heure de Rennes et une heure de Caen.

Plan de situation du territoire concerné :



1.2 Objet de l'enquête

1.2.1 PLU de Bazouge-la-Pérouse

Révision Allégée n° 1 du PLU de Bazouges-la-Pérouse

1. Réduction de 1260m² d'un EBC et compensation

Révision Allégée n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse

1. Changement d'une zone "N" vers une zone "A"
2. Changement de trois parcelles Naturelles en zone agricole dans l'objectif de réaliser un projet de chèvrerie.

1.2.2 PLU de LA FONTENELLE

Modification n°1 PLU de LA FONTENELLE

1. Création d'un STECAL (NA(a) au lieu-dit "La Dalimeraie" - Activités équestres

Modification n°2 - Création d'un STECAL

1. Création d'un STECAL au lieu-dit "Le Vieux Moulin" - Habitations Légères de Loisir, hébergement touristique en lien avec la vélo route.

1.2.3 PLUi du Coglais

Modification n°2 PLUi du Coglais.

1. **Modification n°1 - Changement de destination**
 - 33 changements de destination sur les parcelles n°111 à 142
 - Ajout / suppression de destination sur la parcelle n° 11
2. **Modification n°2 - Changement de zonage urbain**
 - Zone Uc2 devient zone Ua - La Selle-en-Coglès
3. **Modification n°3 - Changement de zonage urbain**
 - Zone Ua devient zone Uc2 – Montours
4. **Modification n°4 - Suppression et ajouts d'emplacements réservés**
 - Nouvel emplacement réservé n°11
 - Création d'un nouvel ER 11 pour un cheminement piétonnier à Montours
 - Nouvel emplacement réservé n°3
 - Création d'un nouvel ER 3 pour une voirie
 - Suppression de l'Emplacement Réservé n°11
 - Suppression de l'ER 11 "extension de l'école de Montours"
 - Suppression de l'Emplacement Réservé n°3
 - Suppression de l'ER 3 "création de voirie" à Coglès
 - Suppression de l'Emplacement Réservé n°5
 - Suppression de l'ER 5 "Création aménagement public, espace vert"
5. **Modification n°5 - Suppression d'un STECAL**
 - Suppression d'un STECAL "Aa"

6. Modification n°6 - Extension de STECAL

- Extension d'un STECAL "Aa" à Coglès
- Extension d'un STECAL "Aa" à La-Selle-en-Coglès

7. Modification n°7 - Création de STECAL

- Création d'un STECAL "Nt4" Le Châtelier
- Création d'un STECAL "Nt4" Saint-Hilaire-des-Landes

8. Modification n°8 - Extension d'un STECAL

- Extension d'un STECAL "Aa" à Maen-Roch

9. Modification n°9 - Changement de zonage urbain

- Changement de zonage UA vers Uc2

Révision Allégée n°1 du PLUi

1-Extension de la zone urbaine UL.

Révision Allégée n°2 du PLUi

1-Réduction de la surface d'une zone de carrière.

Révision Allégée n°3 du PLUi

1-Extension de la zone urbaine Uc2.

1.3 Cadre juridique et contexte urbanistique

1.3.1 Les textes en vigueur :

Le Code Général des Collectivités Territoriales :

Le Code de l'Urbanisme notamment l'article L. 153 19 ;

Le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123 I et suivants ;

L'article L. 123-6 du Code de l'Environnement autorisant à procéder à une enquête publique dans le cas où l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public ;

Les statuts de la communauté de communes :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Coglais, dont la dernière modification a été approuvée par le conseil communautaire le 11 mars 2020 ;

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bazouges la Pérouse, dont la dernière modification a été approuvée par le conseil communautaire le 27 septembre 2022 ;

Les arrêtés n°2022-557 et 2022-558 du 2 septembre 2022 prescrivant respectivement les procédures de modification n°1 du PLU de LA FONTENELLE et n°2 du PLUi du COGLAIS ;

Les délibérations communautaires n°2022-131, 2022-132, 2022-196, 2022-197 et 2022-198 prescrivant respectivement les procédures de révision allégée :

N° 1 et 2 du PLU de BAZOUGES-LA-PEROUSE ;

N° 1, 2 et 3 du PLUi du COGLAIS ;

Les délibérations communautaires n°2022-232, 2022-233, 2022-234, 2022-235, 2022-236 arrêtant les procédures de révisions allégées n° 1 et 2 du PLU de BAZOUGES-LA-PEROUSE et n°1, 2 et 3 de PLUi du COGLAIS.

2 Organisation et formalités de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur :

Vu la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur de l'Ille-et-Vilaine pour l'année 2022.

Par décision n°E22000 181 /35, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes en date du 12 décembre 2022 a désigné Monsieur Gérard BESRET en qualité de commissaire-enquêteur ;

2.2 Modalités de l'organisation de l'enquête publique :

Maîtrise d'Ouvrage (Autorité Organisatrice de l'Enquête) : Communauté de Communes Couesnon Marches de Bretagne

Contact : Monsieur ROUAUD Thibaud Chargé de mission Urbanisme et Planification à la Communauté de Communes de Couesnon Marches de Bretagne.

Par arrêté en date du : 20/12/2022 Monsieur le Président de la Communauté de Communes Marches de Bretagne a prescrit l'ouverture d'une enquête publique pour :

→ **Le projet modification relatif à l'évolution des documents d'urbanisme du PLUI du COGLAIS / PLU de BAZOUGES-LA-PEROUSE / PLU de LA FONTENELLE**

2.3 Contacts préalables :

Dès réception du courrier de Monsieur le Président du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur, un rendez-vous a été pris avec les services de la Communauté de Communes pour un premier échange sur l'organisation de l'enquête. Ce rendez-vous s'est déroulé le 16/12/2022 en présence de Monsieur ROUAUD Thibaud en charge du dossier.

Ce rendez-vous a permis de prendre connaissance du dossier et d'organiser le déroulement de l'enquête.

2.4 Cotation et paraphe des dossiers :

Les dossiers d'enquête destinés aux communes désignées comme lieux de permanence ont été paraphés par le commissaire enquêteur le **Mercredi 11 janvier 2023** au siège de la communauté de communes.

2.5 Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier d'enquête publique était composé **d'un registre d'enquête** publique papier signé et paraphé pour chaque commune de permanence du commissaire enquêteur.

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-

- - Arrêté 2022-812 portant ouverture de l'enquête publique unique-
- - Arrêté 2022-557 - Prescription de la modification n°2 du PLUi du Coglais-
- - Arrêté 2022-558 - Prescription de la modification n°1 du PLU de La Fontenelle-
- - Délibération 2022-131 - Prescription révision allégée n°1 PLU Bazouges-
- - Délibération 2022-132 - Prescription révision allégée n°2 PLU Bazouges-
- - Délibération 2022-196 - Prescription révision allégée n°1 PLUi Coglais-
- - Délibération 2022-197 - Prescription révision allégée n°2 PLUi Coglais-
- - Délibération 2022-198 - Prescription révision allégée n°3 PLUi Coglais-
- - Délibération 2022-232 - Arrêt de la révision allégée n°1 du PLUi du Coglais-
- - Délibération 2022-233 - Arrêt de la révision allégée n°2 du PLUi du Coglais-
- - Délibération 2022-234 - Arrêt de la révision allégée n°3 du PLUi du Coglais-
- - Délibération 2022-235 - Arrêt de la révision allégée n°1 PLU Bazouges la P-
- - Délibération 2022-236 - Arrêt de la révision allégée n°2 PLU Bazouges la P-
- - Courrier de désignation du commissaire enquêteur-

02 - Notes explicatives des Procédures-

- 02-1 - Notice explicative - Modification n°1 La Fontenelle-
- 02-2 - Notice explicative - Modification n°2 PLUi du Coglais-
- 02-3 - Notice explicative - Révision allégée n°1 PLU BAZOUGES-
- 02-4 - Notice explicative - Révision allégée n°2 PLU BAZOUGES-
- 02-5 - Notice explicative - Révision allégée n°1 PLUi du Coglais-
- 02-6 - Notice explicative - Révision allégée n°2 PLUi du Coglais-
- 02-7 - Notice explicative - Révision allégée n°3 PLUi du Coglais-

03 - Les Pièces Modifiées

- 03-1 - PLU de La Fontenelle - Règlement écrit modifié-
- 03-2 - PLU de La Fontenelle - Règlement graphique modifié-
- 03-4 - PLU de Bazouges-la-Pérouse - Règlement graphique centre modifié-
- 03-6 - PLUi du Coglais - Zone Naturelle modifiée-
- 03-7 - PLUi du Coglais - Règlement graphique 20000ème modifié-
- 03-8 - Annexe 1 - Liste des changements de destination - PLUi du Coglais-
- 03-9 - Annexe 2 - Carte des changements de destination - PLUi du Coglais-
- 03-10 - Tableau de synthèse des surfaces

04 - Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

- 04-2 - Avis Département - Modification n°1 PLU La Fontenelle-
- 04-3 - Avis Département - Modification n°2 PLUi du Coglais-
- 04-4 - Avis Département - Révisions Allégées n°1 et 2 de Bazouges-
- 04-5 - Avis Département - Révisions Allégées n°1, 2 et 3 PLUi du Coglais-
- 04-6 - Avis Région - Révisions Allégées n°1 et 2 de Bazouges-la-P-
- 04-7 - Avis Région - Révisions Allégées n°1, 2, 3 PLUi du Coglais-
- 04-8 - Avis reçu de la commune des Portes du Coglais

05 - Annexes et procédure :

- 05-1 - Attestation de parution annonces légales du 22.12.22-
- 05-3 - Affiche légale format A2 présente en mairie-
- 05-4 - Accusés de réception des courriers notifiés-
- 05-4 - Courrier notification préfecture-
- 05-4 - Courriers de notification PPA-
- 05-4 - Saisine CDPENAF-
- 05-4 - Saisine MRAe

2.6 Information du public et publicité :

Pendant toute la durée de l'enquête publique le dossier complet était consultable :

En version papier sur les 4 lieux d'enquête publique, à savoir :

- **Au siège de la Communauté de Communes** de Couesnon Marches de Bretagne, PA Coglais Saint Eustache, Saint-Etienne-en-Coglès, 35400 Maen Roch, aux heures d'ouvertures soit : De 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h du lundi au vendredi ; A l'exception des jours fériés ;
- **En mairie des Portes du Coglais**, 1 rue Saint Melaine - Montours, 35400 Les Portes du Coglais, aux heures d'ouvertures soit : De 14h à 17h le lundi de 9h à 12h et de 14h00 à 17h00 le mardi et le vendredi de 9h00 à 12h00 le mercredi et jeudi ; A l'exception des jours fériés ;
- **En mairie de Val-Couesnon**, 1 rue de l'Hôtel de Ville, Antrain, 35500 VAL-COUESNON, aux heures d'ouvertures soit de 9h00 à 12h00 et de 15h00 à 17h30 le lundi, mardi, jeudi et vendredi ; De 9h00 à 12h00 le mercredi et samedi ; A l'exception des jours fériés ;
- **En mairie de Bazouges-la-Pérouse**, 2 Place Hôtel de Ville, 35560 Bazouges-la-Pérouse, aux heures d'ouvertures soit : de 9h00 à 12h00 et de 15h30 à 17h00 tous les jours à l'exception du samedi et dimanche : de 9h00 à 12h00 le samedi ; A l'exception des jours fériés ;
- Les documents seront également disponibles par voie dématérialisée à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4384>

Le lien sera accessible sur les sites internet de :

- La Communauté de Communes de Couesnon Marches de Bretagne ;
- La commune des Portes du Coglais ;
- La commune de Val Couesnon ;
- La commune de Ma en Roch ;
- La commune de Bazouges-la-Pérouse ;
- La commune de Le Chatelier ;
- La commune de Saint-Etienne-en-Coglès
- La commune de Saint-Marc-le-Blanc ;
- La commune de Saint-Hilaire-des-Landes ;
- La commune du Tiercent ;

En ligne sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/4242> accessible depuis le site internet de la communauté de communes <https://www.valdille-aubigne.fr/>.

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

Edition	1^{ère} parution	2^{ème} parution
Ouest-France	22/12/2022	19/01/2023
La Chronique de Fougères	22/12/2022	19/01/2023

2.6.1 Autres actions d'information :

L'avis d'enquête a été affiché :

- En extérieur du siège de la communauté de communes .
- En extérieur des mairies des communes du territoire de la communauté de communes.
- Sur le site WEB de la Communauté de communes.

2.7 Déroulement de l'enquête

2.7.1 Accueil du public

Le commissaire enquêteur a pu recevoir les observations conformément à l'article 4 de l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de commune à savoir :

ARTICLE 4: Le commissaire enquêteur recevra le public :
 Au siège de la Communauté de Communes de Couesnon Marches de Bretagne :
 - Le vendredi 13 janvier 2023 de 9h00 à 12h00
 - Le lundi 13 février 2023 de 9h00 à 12h00
 En mairie des Portes du Coglais le vendredi 13 janvier 2023 de 14h00 à 17h00
 En mairie de Bazouges-la-Pérouse le mercredi 25 janvier 2023 de 9h00 à 12h00
 Au Cercle Antrainais, 5 rue de Fougères, 35560 VAL-COUESNON, le jeudi 2 février 2023 de 9h00 à 12h00

Consultation du dossier par le public et recueil des observations :

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

Par voie postale, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse de la Communauté de communes.

Par voie électronique sur le registre dématérialisé à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/4384> accessible depuis le site internet de la Communauté de Communes.

Par écrit, directement dans les registres papier, aux jours et horaires d'ouverture des lieux d'enquête publics indiqués ci-dessus.

Par écrit et par oral auprès du commissaire enquêteur pendant les jours de permanences indiqués ci-dessus.

2.7.2 Clôture et modalités de transfert des dossiers et registres

La clôture de l'enquête a été assurée par le commissaire enquêteur.

Les registres ont été récupérés par les services de la communauté de communes et remis au commissaire enquêteur le soir même de la clôture de l'enquête.

A la clôture de l'enquête et après vérification les contributions se répartissaient comme suit :

N°	RD	N° PJ	Nom	Prise de connaissance du dossier	Hors enquête	Demande
S2R1		S2Pjn°2	MARION		X	Constructibilité d'une parcelle
S3R1			PELE			Ajout d'un bâtiment changement dest.
S3R2			GOUPIL		X	Constructibilité d'une parcelle
S4R1		S4Pjn°1	LEMONNIER			Ajout d'un bâtiment changement dest. (Grange)
		S4Pjn°1	LEMONNIER			Ajout d'un bâtiment changement dest. (Etable)
S4R5	RD1	S4Pjn°2	CHAMBONNET			Revoir limites zonage Domaine de la Haye
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
	RD2		COLIN			Souligne une erreur cadastrale
S1R1			LECRIVAIN			Changement dest bât sur parcelle C365
			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
		S2Pjn°1	Maire Portes du C.			Ajout d'un bâtiment changement dest.
	RD3		ANFRAY			Ajout d'un bâtiment changement dest.
	RD4		GAUTIER			Erreur matérielle de limite
S1R7	RD5	S1Pjn°3	HABASQUE			Revoir modification zonage carrière

Soit : 18 contributions au total pour 21 observations

9 visites en permanence dont :

06 Hors enquête

03 Prise de connaissance sans observations

Par thématique :

6 contributions relatives au changement de destination bâtiments.

1 contribution relative à une modification d'un ER.

1 contribution relative au Domaine de la Haye.

2 contributions relatives à la modification de zonage sur la carrière.

2 contributions pour signaler une erreur matérielle de limite.

3 Les projets de modification et révision allégée

3.1 Modification N° 1 du PLU de la Fontenelle

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.

Modification n°2: Création d'un STECAL NA(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 « relai 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.

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 ;

3.2 Modification N° 2 du PLUi du Coglais

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 Châtellier (6), les Portes du Coglais (1) et Maen Roch (1).

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.

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.

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.
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.

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.

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

Objet, localisation et justification des modifications : 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.

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.

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 Coglès.

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.

3.3 Révision allégée N°1 du PLUi du Coglais

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.

3.4 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.

3.5 Révision allégée N°3 du PLUi du Coglais

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 composants 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.

3.6 Révision allégée N°1 du PLU de Bazouge-la-Pérouse.

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 1250 m² à l'Ouest de la parcelle et se superpose à un bâtiment agricole. Une zone Naturelle se superpose également au bâtiment d'exploitation :

3.7 Révision allégée N°2 du PLU de Bazouge-la-Pérouse

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

4 Concertation du public sur le projet

Il n'y a pas eu de concertation particulière d'organisée avec la population.

Cependant toutes les propositions de modifications ont fait l'objet d'échanges entre la communauté d'agglomération et les maires avec leurs commissions conformément au cadre du gouvernance du PLUi.

5 Synthèse des Avis des services

MRAe :

La MRAe observe que les « STECAL » à vocation touristique du château de la Haye, du Vieux Moulin, l'installation d'un centre équestre sur la commune de La Fontenelle, la transformation d'une zone naturelle de 2,3 ha en zone agricole sur la commune de Bazouges la Pérouse pour la construction d'une Bergerie entraînent une perte importante d'espaces naturels agricoles ou forestiers . **Ces projets auraient mérité des précisions sur les surfaces destinées aux extensions d'activités.**

L'analyse des projets dans leur environnement aurait mérité **une meilleure restitution de la démarche d'évitement et de réduction** d'impacts.

La révision allégée n°2 du PLUi du Coglais n'apporte **aucun élément chiffré** concernant les surfaces susceptibles de changer de zonage.

Le dossier d'identification de **30 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** n'apporte pas d'information sur l'environnement.

Les projets du Vieux Moulin et du Centre équestre auraient dû **préciser les impacts au regard du dérangement d'espèces**.

Le périmètre de l'extension de la carrière de Brandefert doit être vérifié au regard l'arrêté Préfectoral relatif au **périmètre de protection rapprochée complémentaire** de la prise d'eau du Quincampois.

Le dossier fournit peu d'information sur le gestion des eaux pluviales et sur les dispositifs d'assainissement .

Département d'Ille et Vilaine :

Dans sa séance du 5 décembre 2022 :

- La commission permanente n'a émis aucune observation sur les révisions allégées 1-2-3 du PLUi du COGLAIS.
- La commission permanente a émis les recommandations suivantes sur les révisions allégées 1 et 2 du PLU de Bazouges la Pérouse, à savoir :
- Les éléments factuels fournis à l'instruction ne permettent pas justifier de la suppression de ces deux espaces boisés et ne permettent pas de confirmer la mise en place de mesures compensatoires adaptées.
- Aucune remarque particulière sur les autres dossiers de modification.

Région :

- Pas de remarques particulières sauf à anticiper sur le SRADDET.

Préfet d'Ille et Vilaine (CDPENAF) :

- Avis simple **favorable** pour les dossiers suivants :
 - STECAL du Château de Vieuville Le Châtellier
 - STECAL La DALIMERAIE et Château du Vieux Moulin sur la commune de FONTENELLE
 - STECAL Pour l'extension d'une entreprise funéraire PLUi COGLAIS
 - STECAL supprimé suite cessation activité PLUi COGLAIS
- Avis simple **défavorable** :
 - STECAL pour extension charpenterie PLUi COGLAIS
 - STECAL Château de la Haye

Préfet d'Ille et Vilaine (SATT) :

- **Réserves sur** :
 - Château de La Haye à St Hilaire des Landes – et château de Vieuville à Le Châtellier,
 - La superficie des STECAL semble trop importante

Mairie des Portes du COGLAIS :

- Confirme la demande de suppression de l'emplacement réservé n° 11 (parcelle n° 1908).

DRAFF :

- Destruction progressive de l'EBC (révision allégée n° 1 Bazouges la Pérouse) est en infraction au code de l'urbanisme.

Procès-verbal de l'examen conjoint du 22/11/2022.

- Révision allégée n° 1 du PLU de Bazouges la Pérouse (suppression EBC 1260 m²)
 - La Chambre d'Agriculture précise qu'il est important de permettre aux exploitations laitières de perdurer.
 - La DDTM35 précise que la compensation de l'EBC supprimé doit être renforcé en quantité et en qualité.
- Révision allégée n° 2 de Bazouges la Pérouse (Suppression zone N vers A / Chèvrerie)
 - La DDTM35 précise qu'il serait utile de justifier le projet.
- Révision allégée n° 1 du PLUi du COGLAIS (Extension zone UL pour loisirs vélos)
 - La Chambre d'Agriculture et la DDTM35 indiquent qu'il serait intéressant de restreindre les possibilités d'aménagement du secteur UL (2300 m²).
- Révision allégée n° 2 du PLUi du COGLAIS (suppression du zonage d'extension de la carrière)
 - Les partenaires publics indiquent qu'il est essentiel d'ajouter une protection loi paysage aux boisements voisins.
- Révision allégée n° 3 du PLUi du COGLAIS (Extension zone UC2 sur la zone Ua)
 - La DDTM et la Chambre d'Agriculture recommandent de classer la zone en zone d'équipement dans l'attente d'un projet plus abouti.

Architecte des Bâtiments de France 17/01/2023

- Avis défavorable à la modification n° 2 du PLUi du COGLAIS en ce qui concerne le Château de la Vieuville au regard des protections au titre des monuments historiques.

6 Synthèse des observations et contributions du public

→ **Vendredi 13 janvier 2023 de 9h00 à 12h00**

Au siège de la Communauté de Communes de Couesnon Marches de Bretagne, PA Coglais Saint Eustache, Saint-Etienne-en-Coglès, 35400 Maen Roch: (Registre S1)

- Aucune visite

→ **Vendredi 13 janvier 2023 de 14h00 à 17h00**

En mairie des Portes du Coglais, 1 rue Saint Melaine - Montours, 35400 Les Portes du Coglais, (Registre S2)

- 1 visite :
 - **S2-R1-Mme MARION** sollicite un changement de zonage pour la constructibilité de sa parcelle rue des Douves à MONTOURS
- Sur le registre :
 - **S2-R2 Monsieur le Maire des Portes du COGLAIS** demande :
 - Revoir modification ER n°5
 - Ajout d'un bâtiment en changement de destination

→ **Mercredi 25 janvier de 9h00 à 12h00** : En mairie de Bazouges-la-Pérouse, 2 Place Hôtel de Ville, 35500 Bazouges-la-Pérouse (Registre S3) :

- 2 visites :
 - **S3-R1-Messieurs PELE Yves et Didier** s'étonnent de n'avoir reçu aucune réponse suite au dépôt de leur contribution lors de la dernière modification du PLU. Cette demande portait sur la constructibilité du hameau de la Barre à Bazouges la Pérouse. Après vérification le commissaire enquêteur leur fait lecture de l'avis qui a été donné par le commissaire enquêteur :

Réponse de Couesnon Marches de Bretagne au Procès-Verbal datant du 10 août 2022

Objet : Enquête publique de la modification n°1 du PLU de Bazouges-la-Pérouse

1) Concernant la remarque N°1.

Mr Pelé sollicite une réponse sur la constructibilité de bâtiment au lieu-dit la Barre.

La constructibilité du lieu-dit la Barre n'est pas réalisable dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun, celle-ci remettant en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du document. La question va néanmoins être étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Couesnon. Le maire a reçu Mr Pelé en amont de la procédure pour discuter de ce projet.

Une précision est apportée par Messieurs PELE a savoir qu'ils demandent la possibilité de changement de destination du bâtiment sis sur la parcelle 745.

- **S3-R2-Madame GOUPIL** demande que la parcelle AB 70 rue des DOUVES à Bazouges la Pérouse devienne constructible.

→ **Jeudi 2 février de 9h00 à 12h00** : En mairie de Val-Couesnon, au cercle Antrainais, Antrain, 35500 VAL-COUESNON (Registre S4):

- Sur registre :
 - **S4-R1-Madame LEMONNIER Bénédicte** demande le changement de destination de 2 parcelles sises à La Porte commune de La Fontenelle -113 B01/493 et 991.
- 2 visites :
 - **S4-R2-Madame CHANBONNET Aurélie** Château de La Haye sur St Hilaire des Landes signale une erreur de photo et s'étonne du périmètre de zonage proposé . Doit envoyer via registre dématérialisé une notice descriptive de son projet.
 - **S4-R3-Monsieur HUBERT Pascal** pour une prise de connaissance du dossier, sans observation.

○ **Lundi 13 février 2023 de 9h00 à 12h00**

Au siège de la Communauté de Communes de Couesnon Marches de Bretagne, PA Coglais Saint Eustache, Saint-Etienne-en-Coglès, 35400 Maen Roch:

- Sur registre :
 - **S1-R1-LECRIVAIN Gérard** demande :
 - Le changement de destination du bâtiment en pierre sis sur la parcelle C365
 - La constructibilité (tout ou partie) de la parcelle C358.
 - **S1-R2-PJn° 2-DENAIS Vincent** La Monteraie Maen Roch demande un retour à l'ancien zonage avant PLU.
 - **S1-R3-Monsieur le Maire de Le Châtelier** demande un rajout d'une protection pour les 2 fours situés à la Blérie.
- 4 visites :
 - **S1-R4-PJn° 1Monsieur et Madame TANVET** demandent que leur terrain parcelles 113 et 116 situé à HOGUEGRAIS sur St Brice en Cogles devienne constructible.

- **S1-R5-Monsieur SOURDIN Josef** pour prise de connaissance du dossier (sans observation).
- **S1-R6-Monsieur BELE Michel** pour prise de connaissance du dossier (sans observation).
- **S1-R7-PJn° 3-Monsieur HABASQUE** (carrières) dépose une contribution relative à la révision allégée n° 2 du PLUi du COGLAIS (carrière)

7 Questions du commissaire enquêteur

PLU de Bazouges la Pérouse :

1. Qu'est-ce qui peut justifier le déclassement des 3 zones N pour la construction d'une bergerie ?

PLU de la Fontenelle :

1. Quel serait la surface du STECAL de la DALIMERAIE après modification ?
2. Les incidences environnementales peuvent -elles être mesurées sur la création d'un STECAL pour le site du Vieux Moulin ? (Assainissement EU/EP).

PLUI du COGLAIS

→ Les modifications

1. Quelle garantie pourrait obtenir la Communauté de Communes pour l'enlèvement du chapiteau au château de Vieuville ?
2. Le projet d'hébergements de loisirs au château de la Haye manque de précisions, la photo est à changer, l'exploitation agricole ne serait pas à prendre en considération dans le périmètre NTA, pourquoi l'emprise totale du plan d'eau n'apparaît pas dans le zonage, quelles sont les interdictions en zone N ?

→ Les révisions allégées

1. Qu'est-ce qui justifie une telle surface pour le zonage UL du parc à vélos ?
2. Les boisements près de la carrière de BRANDEFERT peuvent-ils être protégés comme le suggère la DDTM35 ?
3. Une proposition d'OAP sur le zonage UC2 Les Portes du Coglais peut-elle être envisagée ?

→ Autres et divers

1. Le tableau des surfaces mériterait d'être précisé et devrait faire apparaître les surfaces utiles agricoles réellement impactées.

Sur la forme

Certains points de modification auraient mérité des précisions.
Un plan de situation des modifications aurait été apprécié.

8 Notification du procès-verbal de synthèse des observations

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis à Monsieur le Président de la communauté de communes en date **jeudi 16 février 2023**.

9 Réponses du Maitre d'ouvrage au PV de synthèse des observations

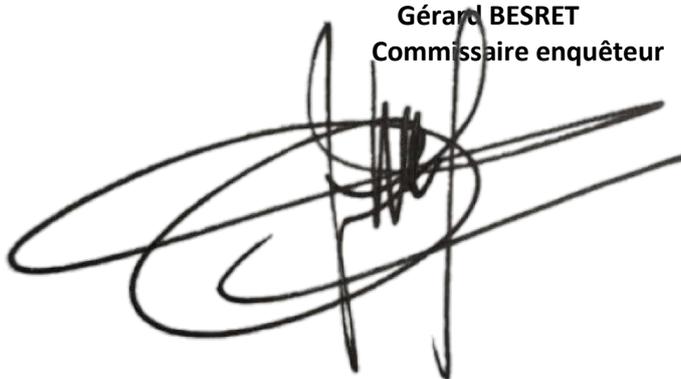
Mémoire en réponse joint au présent rapport.

10 Clôture de l'enquête

En conclusion du présent rapport, le commissaire enquêteur estime que les conditions de déroulement de cette enquête permettaient une bonne information du public.

L'analyse, les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet d'évolution des PLU de la Fontenelle, Bazouge-La-Pérouse et le PLUI du COGLAIS

Gérard BESRET
Commissaire enquêteur

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.