

Annexe 1 du rapport d'enquête

Commune de la Chevrolière



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique
Du 20 juin 2022 au 20 juillet 2022

Procès-verbal de synthèse

Table des matières

1	Déroulement de l'enquête	3
2	Le climat de l'enquête.....	3
3	Le bilan de la participation du public.....	4
4	Les relevés des observations déposées par le public.....	4
5	La synthèse des principales problématiques mises en évidence par les observations	5
5.1	Enveloppe urbaine, zonage en U	5
5.2	Zonage A	6
5.3	Les changements de destination	6
5.4	Les éléments à protéger aux titres des articles L113-1, L151-19 et L151-23 du CU	6
5.5	Les OAP habitat	6
5.6	Les emplacements réservés.....	7
5.7	Le règlement écrit.....	7
5.8	Les zones commerciales et d'activités.....	7
5.9	La croissance démographique et le cadre de vie	8
5.10	La loi Littoral	8
5.11	Energie Photovoltaïque	8
5.12	Mixité sociale	8

Annexe : liste des observations recueillies durant l'enquête

1 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du mercredi 7 septembre au vendredi 7 octobre 2022 inclus, soit 31 jours consécutifs conformément à l'arrêté communal TARR2022 – 10R137 du 8 juillet 2022.

Le dossier de consultation était disponible sous deux formes :

- à la mairie de la Chevrolière sous forme papier,
- sur le site internet de la mairie sous forme dématérialisée ; www.mairie-lachevroliere.com

Le public a pu s'exprimer et déposer ses observations :

- sur le registre d'enquête « papier » ouvert à l'accueil de la mairie,
- par courrier adressé au commissaire enquêteur au siège de la mairie,
- par courriel à l'adresse ; plu-lachevroliere@registredemat.fr
- sur le registre dématérialisé ; <https://www.registredemat.fr/plu-lachevroliere>

Aucun incident technique n'est venu entraver l'accès au dossier de consultation par les moyens dématérialisés. Il en est de même pour le dépôt des observations sur le registre dématérialisé. Les observations déposées sur les registres papier ou adressées par courriers étaient régulièrement transférées sur le registre dématérialisé durant l'enquête permettant ainsi d'avoir un regroupement de toutes les observations avec une numérotation unique.

Le public s'est également informé auprès du commissaire enquêteur au cours des 6 permanences qu'il a tenues. Un travail pédagogique et explicatif des pièces constitutives d'un dossier d'enquête a très souvent été nécessaire, le dossier de consultation plutôt technique et perçu volumineux était difficilement accessible pour la majorité du public.

Le public est venu en grande majorité chercher un renseignement précis en particulier pour savoir si un terrain était constructible. Quelques observations ont abordé le projet de PLU de façon plus globale et ont pu exprimer un avis sur l'ensemble du projet d'aménagement du territoire chevrolin.

Le flyer réalisé par la mairie s'est avéré un support utile lors des permanences pour inciter les habitants à consulter le dossier et rédiger en différé leurs observations.

2 Le climat de l'enquête

L'affluence tout au long des 6 permanences a été forte amenant des délais d'attente qui ont pu atteindre plus d'une heure. Pour cette raison, les entretiens étaient limités à un quart d'heure et les visiteurs ont été invités à ne pas déposer leur observation sur le registre papier lors de leur accueil mais plutôt de façon dématérialisée sinon par courrier. Pendant les permanences, il n'a pas été possible de prendre connaissance dans le détail des documents par leur lecture, là encore, il était indiqué aux visiteurs où ils pouvaient approfondir leur recherche en allant consulter sur les sites internet mis à disposition pour l'enquête. Au total, 121 personnes ont été reçues. Même au plus long de la file d'attente, les visiteurs interrogés sur le temps passé dans la queue, n'ont pas exprimé de mécontentement particulier et ont dit comprendre avoir attendu. Toutes les personnes désireuses de rencontrer le commissaire enquêteur ont pu le faire le jour même de leur venue sauf à la permanence du samedi 17 septembre 2022 où plusieurs habitants n'ont pas attendu et sont revenus à une permanence suivante. Toute personne présente dans le hall d'attente à l'heure prévue de fermeture de la permanence a été reçue donnant ainsi lieu à des prolongations de permanence. Quelques personnes ont découvert des conséquences des choix du PLU sur leur situation individuelle et ont manifesté leur détermination à se battre pour conserver l'existant.

L'enquête s'est déroulée sans incident, deux observations du même auteur ont fait l'objet d'une « modération » à sa demande pour que le public ne puisse pas avoir connaissance de sa demande.

3 Le bilan de la participation du public

119 observations ont été collectées tous moyens de collecte confondus, avec 12 observations déposées en doublon, c'est donc 107 contributions différentes qui ont été recueillies.

Le bilan quantitatif par mode dépôt se présente comme suit ;

- déposées sur le registre dématérialisé : 63 observations soit 53 % du total,
- déposées par mél : 35 observations soit 29 % du total,
- déposées par courrier : 21 observations soit 18 % du total.

Finalement, aucune observation n'a été collectée sur le registre papier.

Les problématiques les plus souvent évoquées portent sur les thèmes suivants :

- le zonage aux abords des zones constructibles, élargissement des Zones U
- les zonages A et N,
- les changements de destination,
- les éléments à protéger aux titres de l'article L151-19 du CU et de l'article L113-1 du CU (ZH, éléments paysagers et patrimoine bâti),
- les OAP habitat,
- les emplacements réservés,
- le règlement écrit,
- les zones commerciales et d'activités,
- la croissance démographique et le cadre de vie,
- la loi littoral,
- l'énergie photovoltaïque.

4 Les relevés des observations déposées par le public

Les observations déposées pendant l'enquête ont fait toutes l'objet d'une synthèse. Certaines contributions, particulièrement argumentées, ont été identifiées. Elles émanent d'un élu, de collectifs, de professionnels et de particuliers « éclairés ». Elles sont qualifiées « argumentée ». Les observations de cette catégorie méritent un traitement particulier. 18 observations sont ainsi identifiées.

Parmi ces observations, l'enquête publique a donné lieu à 4 pétitions représentant 48 signataires

Les observations ont été répertoriées dans un tableau en annexe du PV de synthèse avec les informations suivantes :

- . le numéro d'observation
- . le nom du déposant
- . la synthèse de l'observation
- . le classement éventuel en « argumentée »

L'objectif du tableau est d'informer les personnes ayant déposé une contribution des suites qui seront données à leurs demandes, remarques et suggestions. Un champ supplémentaire pourra être ajouté et réservé aux réponses et informations que la mairie de la Chevrolière voudra bien apporter dans le mémoire en réponse. Compte tenu du nombre d'observations et du délai de 15 jours de fourniture du mémoire en réponse, les réponses et commentaires pourront être, en cas d'instruction longue, un engagement à réponse en dehors de l'enquête. Une priorité des réponses aux observations classées « argumentée » sera à appliquer.

5 La synthèse des principales problématiques mises en évidence par les observations

5.1 Enveloppe urbaine, zonage en U

De nombreuses demandes formulées lors de l'enquête publique plaident pour un desserrement de l'enveloppe urbaine autour du bourg, de Passay, des 2 villages de Tréjet et la Thuillière et des 2 SDU de Fablou / la Landaiserie et la Thuillière.

Parmi ces demandes, le classement en zone A des fonds de parcelles bâties fait souvent l'objet de réaction d'autant que pour la quasi-totalité des cas, ces espaces sont occupés par des jardins d'agrément ou des jardins potagers et aussi des piscines.

Parmi ces demandes toujours, il y a le cas des parcelles bâties (habitations et granges) jouxtant des zones U intégralement classées en zone non constructibles.

Enfin, un troisième type de cas concerne des parcelles vides de toute construction, jouxtant une zone constructible, classées en zone A alors que leur usage agricole a disparu depuis parfois plusieurs décennies. Les propriétaires arguent souvent du fait qu'elles sont en friche parce qu'elles n'intéressent aucun exploitant agricole et qu'elles génèrent des charges d'entretien non négligeables.

Q 1 - Estimez-vous envisageable, dans le respect des dispositions de la loi Elan, d'élargir ou d'assouplir, au cas par cas, les enveloppes urbaines du bourg en dehors des nouvelles zones à urbaniser du bourg, de Passay, des 2 villages (Tréjet et la Thuillière) et 2 SDU (Fablou / la Landaiserie et la Thuillière) ?

Q 2 - Quels sont les critères qui ont conduit à classer certains fonds de parcelles en zone agricole ? Quelle règle sera suivie pour répondre aux observations qui demandent la suppression du classement en zone A de fond de parcelle ou un élargissement de la zone U des parcelles ?

Q 3 - Quels sont les critères qui ont conduit à classer des parcelles bâties de Passay, de 2 villages et 2 SDU en zone agricole ? Quelle règle sera suivie pour répondre aux observations qui demandent leur passage en zone U ?

Q 4 – Des parcelles non construites mais qui auraient 3 côtés sur 4 en commun avec des parcelles en zone U pourraient-elles être rattrapées ?

Une observation fait état d'un certificat d'urbanisme délivré en octobre 2021 en zone A.

Q 5 – Combien de certificats d'urbanisme ont été délivrés en zone A dans le projet PLU depuis l'adoption du PADD en septembre 2021 ?

5.2 Zonage A

Quelques observations déposées et des interrogations recueillies lors des permanences, mettent en évidence la difficulté du public à faire la différence entre les zonages A, Ap et Av.

Q 6 - Comment les espaces A, Ap et Av ont-ils été déterminés ?

Q 7 - Sur quels critères les secteurs ont-ils été établis ?

5.3 Les changements de destination

Des demandes de changement de destination des bâtiments ont été formulées durant l'enquête publique. Les intéressés s'étonnent souvent de ne pas avoir été sollicités pour participer à la sélection par la commission qui a procédé à l'inventaire des bâtiments autorisés à changer de destination en zones A et N.

Q 7 – Selon quels critères et quels processus a été effectué le repérage des bâtiments pouvant changer de destination ?

Q 8 -Concernant les demandes formulées durant l'enquête publique, comment seront-elles étudiées ?

5.4 Les éléments à protéger aux titres des articles L113-1, L151-19 et L151-23 du CU

Le classement d'habitations et de granges en patrimoine bâti a fait l'objet d'étonnement et d'inquiétude de la part d'auteurs d'observations parce qu'ils n'ont pas été concertés et parce qu'ils ne connaissent pas les conséquences de ce classement.

Q 9 – Selon quels critères et quels processus a été mené le recensement du patrimoine bâti ? Quelles sont les conséquences pour un propriétaire d'avoir son bien classé en patrimoine bâti ?

Les remarques des PPA (Etat et MRAe) concernant l'identification incomplète des ZH deviennent des arguments dans plusieurs observations pour s'opposer à de nouvelles zones à urbaniser (habitat, parc d'activité).

Q 10 – Quelle suite sera donnée pour compléter le recensement des zones humides notamment dans les zones à urbaniser ? Le recours à des moyens pédologiques est-il envisagé ?

De même, la préservation d'EPP dans les périmètres des OAP habitats et des alignements d'arbres en lisière des OAP sont des points sensibles pour les riverains comme le montrent 2 pétitions de collectifs des riverains des OAP de la Chaussée Ouest et de la Michellerie et une observation de riverain de l'OAP la Petite Noë- les Perrières (pour des alignements et des arbres non répertoriés dans le règlement graphique).

Des modifications significatives de périmètres d'espace paysager à protéger ont été proposées par le CDNPS principalement et par quelques observations. La MRAe recommande une actualisation des inventaires des haies.

Q 11 – Quels moyens seront mis en œuvre pour fiabiliser les localisations des EPP et des haies et alignement d'arbres figurant au règlement graphique du PLU ?

5.5 Les OAP habitat

L'outil d'urbanisation que constitue l'OAP n'est pas connu du public, il n'en connaît pas la portée. De plus, les versions à l'état d'esquisse présentées dans le dossier de PLU ne donnent qu'une information minimale pour les riverains des secteurs concernés suscitant chez eux de vraies inquiétudes (cf les 3 pétitions des collectifs des riverains des OAP de la Chaussée Ouest, la Michellerie et la Petite Noë- les Perrières).

Q 12 – Quelles sont les OAP habitat qui vont se concrétiser dans le court terme ?
 Q 13 - Quelle procédure sera adoptée pour acquérir les terrains nécessaires à la réalisation des projets portés par les OAP habitat ?
 Q 14 - Quels moyens de concertation seront adoptés pour associer les riverains notamment pour prendre en compte leur aspiration au maintien de leur cadre de vie ?

5.6 Les emplacements réservés

Parce qu'ils constituent une atteinte directe à la propriété privée, parce que leur utilité n'est pas démontrée dans le dossier de concertation, quelques emplacements réservés ont fait l'objet de contestation virulente d'abord en raison de l'absence ou d'insuffisance d'information des propriétaires, mais aussi en raison de l'ampleur des EP en rapport avec leur utilité (exemples : EP 17. EP 12).

Q 16 - *Quelle information préalable a-t-elle été faite auprès des propriétaires concernés notamment pour expliquer les surfaces gelées par les EP (ex : EP pour l'extension de la station d'épuration) ?*
 Q 17 – *Quelle procédure sera adoptée pour acquérir les terrains ciblés par les EP ?*
 Q 18 - *Quelles sont les échéances prévues des lancements des procédures d'acquisition des surfaces concernées par les différents EP ?*

5.7 Le règlement écrit

Les critiques du règlement écrit émanent essentiellement des professions agricoles avec la présence de 3 dispositions qui apportent des contraintes lourdes à l'activité de l'exploitation des terres. Ces 3 dispositions concernent :

- La limitation de la hauteur des nouvelles serres à 3m,
- la limitation à 100m² des affouillements et exhaussements dès 0m,
- la limitation à 50m² de l'emprise des unités des constructions de type « serre » ou « tunnels plastiques ».

Q 19 – *Estimez-vous envisageable, dans le souci de la préservation des paysages, d'étudier un outil d'encadrement plus global que les dispositions introduites dans le règlement écrit (par exemples : OAP thématique « paysage » comme suggéré par l'Etat ou l'adoption d'un secteur particulier en zone A pour le maraîchage) ?*
 Q20 – *Si le recours à un outil d'encadrement n'était pas adopté, un assouplissement des contraintes est-il envisageable ?*

5.8 Les zones commerciales et d'activités.

Le projet de ZACom sur le secteur de l'Enclose suscitent des réactions défavorables de la part du public pour diverses raisons (concurrence avec commerces du bourg, accroissement de trafic sur la RD65, implantation en EPL, empiètement sur une coupure d'urbanisation...). L'Etat et le Département dans leur avis sont également très réservés sur le projet de la ZACom et recommandent d'attendre la re-interrogation de la pertinence de ce projet à l'occasion de la révision du SCoT.

Les secteurs d'urbanisation réservés pour les extensions de la ZA du Bois Fleuri provoquent également des interrogations en raison de leurs amplexes (10ha sur de surface agricole), du besoin de répondre à un agrandissement d'une entreprise telle que Armor (grosse structure au sein de cette ZA avec des moyens de dessertes chargés) et la présomption de présence de ZH.

Q 21 – *Quelles suites seront données au projet de ZACom sur le secteur de l'Enclose et aux extensions de la ZA du Bois Fleuri après les remarques collectées pendant l'enquête ?*

5.9 La croissance démographique et le cadre de vie

Les études du projet du PLU sont parties d'un objectif de croissance démographique à 2% (donnée PADD). Comparée aux évolutions à 1,7% par an de ces dernières années, l'objectif de 2% est perçu comme une volonté d'accélérer la croissance démographique. Avec l'hypothèse de 2% par an, les études ont conclu au besoin de construire 60 logements par an sur la commune et la nécessité importante de surface à urbaniser. La population chevrelaine associe souvent le développement de l'urbanisme à la dégradation du cadre de vie (plus de circulation, plus de lotissement, disparition d'espace naturel...). L'Etat et le Département soulignent dans leur avis l'excès de l'objectif à 2%.

Q 22 – L'objectif de croissance démographique sera-t-il corrigé à l'issue de l'enquête ?

5.10 La loi Littoral

Les besoins d'extension d'urbanisme pour l'habitat conduisent à retenir 4 zones à urbaniser autour du bourg. Trois d'entre elles sont incluses dans les EPR pour une surface totale de l'ordre de 10ha. Elles représentent presque 60% de nouvelles zones à urbaniser. Quelques observations dont un collectif d'agriculteurs et maraîchers contestent ces choix. L'Etat et le Département ont relevé cette forte extension en EPR en contradiction avec la loi Littoral.

Q 23 – Compte tenu des avis exprimés à l'enquête, une remise en question des secteurs à urbaniser en EPR sera-t-elle entreprise ? Jusqu'où pourrait-elle aller ?

5.11 Energie Photovoltaïque

Le collectif des exploitants agricoles fait part dans sa pétition de sa crainte de voir se développer l'agrivoltaïque. A l'inverse, des propriétaires de surfaces agricoles qui peinent à trouver des exploitants pour louer le terrain envisagent la création de zone photovoltaïque. Le PADD prévoit de faciliter le déploiement des énergies renouvelables non éoliennes.

Q 24 – Quelle est la position de la Chevrolière sur la question de l'implantation de champ de centrale photovoltaïque ? Pour cela, le recours à la création d'un secteur agricole particulier permettant de telles implantations est-il nécessaire ?

5.12 Mixité sociale

La question de la mixité sociale n'a pas été évoquée par le public dans ses observations. Le sujet est très largement traité dans les avis de l'Etat et du Département.

Avec un parc de logements sociaux à 5,3 %, la commune de la Chevrolière est éloignée de la préconisation du SCoT à 10% en 2013 et du PLH à 21% en 2017.

Q 25 – La commune de la Chevrolière a-t-elle la volonté de s'approcher des préconisations des documents supra-communal pour ce qui concerne la mixité sociale ? Si oui, quelles seront les actions entreprises pour le faire et quels dispositifs de pilotage seront adoptés ?