

Arrêtés municipaux du 13 et 21 septembre 2021

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LES PROJETS
DE REVISION ALLEGEE N°1 ET DE MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LECOUSSE**

ENQUETE N°E21000106/35

4 octobre 2021 – 4 novembre 2021

**Partie 2.1
CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE
SUR LE PROJET DE REVISION ALLEGEE N°1**

Fait à Rennes, le 06 décembre 2021

SOMMAIRE

1. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
1.1. Le projet présenté à l'enquête publique.....	3
1.2. Déroulement de l'enquête publique	4
1.3. Bilan et suite de l'enquête publique	5
2. ANALYSE THEMATIQUE – REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	6
2.1. La concertation préalable.....	6
2.2. L'impact du projet sur l'environnement	6
3. CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE.....	10

1. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1. LE PROJET PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Le Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lécousse a été approuvé, par délibération du conseil municipal, le 14 décembre 2018.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Lécousse définit la zone UAct (zones du Parc et de la Pilais) comme une « zone destinée à couvrir les secteurs d'activités commerciales et tertiaires ».

Un projet de déplacement des services annexes liés à une enseigne de grande distribution a été porté à la connaissance de la commune.

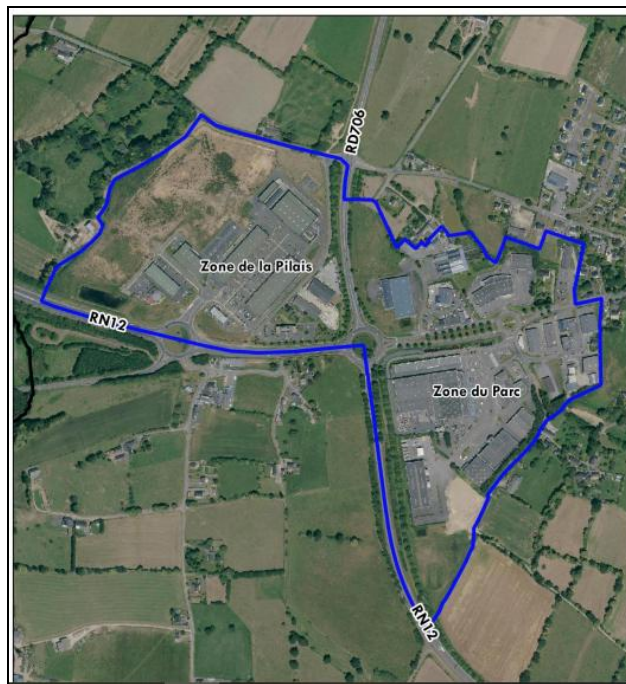
Ce déplacement porterait sur :

- une station de lavage,
- une station de distribution de carburant.

Le projet prévoit le déplacement de ces équipements localisés dans la zone du Parc, près du centre commercial actuel, vers les espaces non encore construits de la zone de la Pilais.

La station-service relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, son déplacement à l'intérieur de la zone ne peut être envisagé.

Plan de situation



Afin de permettre la concrétisation de l'opération, la commune souhaite apporter une modification au règlement écrit de la zone UAct pour autoriser l'implantation d'activités relevant de la réglementation des installations classées.

Cette autorisation serait toutefois soumise à certaines conditions :

- l'activité doit être compatible avec le caractère et la vocation de la zone,

- l'activité ne doit pas présenter de risques graves ou être susceptible de générer des nuisances importantes pour la population riveraine ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

La procédure de révision allégée est requise conformément aux dispositions de l'article L.153.34 du Code de l'urbanisme.

L'enquête publique a été organisée dans les conditions prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement (articles L. 123-1 à 16 et R. 123-1 à 33).

Conformément aux dispositions de l'article L.123-6 du Code de l'environnement, elle s'est déroulée de façon unique avec celle portant sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Lécousse.

1.2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Suite à la saisine du président du tribunal administratif de Rennes par Mme le Maire de Lécousse, M. le Conseiller délégué du tribunal a désigné, par ordonnance du 19 juillet 2019, Mme Danielle FAYSSE, urbaniste, en qualité de commissaire enquêtrice.

L'arrêté de Mme le Maire de Lécousse portant ouverture de l'enquête publique a été pris le 13 septembre 2021. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du lundi 4 octobre 2021 au jeudi 4 novembre 2021 inclus. Il précise que le public pourra consulter le dossier d'enquête en mairie de Lécousse, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, sur un poste informatique tenu à la disposition du public et sur le site Internet de la commune.

Il indique que chacun pourra faire part éventuellement de ses observations et propositions :

- soit en les consignnant sur le registre d'enquête déposé en mairie ;
- soit en les adressant par correspondance à Madame la commissaire enquêtrice en mairie de Lécousse,
- soit par voie électronique à l'adresse suivante : PLU@lecousse.fr.

L'arrêté du 21 septembre 2021 rectifie l'erreur, relative au jour de la première permanence de la commissaire enquêtrice, relevée dans l'article 7 de l'arrêté du 13 septembre 2021.

A compter du lundi 4 octobre à 9 heures, deux dossiers d'enquête présentant les projets de révision allégée n°1 et de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ainsi que le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint et le registre d'enquête publique unique ont été mis à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs en mairie de Lécousse, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier était aussi accessible en mairie depuis un poste informatique ainsi que sur le site Internet de la commune.

La commissaire enquêtrice a tenu 3 séances de permanence : elle y a reçu 12 personnes, dont Mme le Maire de Lécousse.

L'enquête s'est terminée le jeudi 4 novembre 2021 à 17h30. Elle a essentiellement intéressé les riverains de la rue de la Rousselais concernés par le projet de modification n° 1 du PLU.

1.3. BILAN ET SUITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le projet de révision allégée n°1 du PLU de Lécousse n'a donné lieu à aucune observation.

Le 4 novembre 2020 à 17 heures 30 , la commissaire enquêtrice a rencontré :

- Mme PERRIN, Maire de Lécousse,
- Mme JOLIVEL Directrice des services de la mairie de Lécousse,
- Mme DEME du service urbanisme/environnement.

Le Procès-verbal de synthèse, accompagné des questions de la commissaire enquêtrice (annexe 1 du rapport d'enquête) a été transmis à Mme le Maire de Lécousse **le 12 novembre 2021** par voie électronique.

Le mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse a été adressé au commissaire enquêtrice par voie électronique **le 26 novembre 2021** et reçu par courrier postal le 29 novembre 2021 (annexe 2 du rapport d'enquête).

Méthodologie :

Dans le chapitre 2 de cette partie 2.1. Conclusions et avis sur le projet de révision allégée n°1 du PLU de la commune de Lécousse, la commissaire enquêtrice procédera à une **analyse** du projet présenté à l'enquête publique. Ce travail prend en compte l'analyse du dossier, les avis émis lors de la consultation administrative, ainsi que les réponses de la commune à ces avis et aux questions de la commissaire enquêtrice.

Dans le chapitre 3, la commissaire enquêtrice formulera ses conclusions et son avis personnel sur le projet de révision allégée n°1 du PLU de Lécousse.

2. ANALYSE THEMATIQUE – REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

2.1. LA CONCERTATION PREALABLE

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le projet de révision allégée a fait l'objet d'une concertation préalable. La délibération du conseil municipal du 26 mars 2021 a défini les modalités de la concertation. Celle du 10 septembre 2021 dresse le bilan de la concertation : elle n'a donné lieu à aucune remarque ou observation du public tant sur le registre d'observation que par courrier ou courriel.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Force est de constater que ce projet de modification du règlement de la zone UAct ne mobilise pas le public, tant en ce qui concerne la phase de concertation que l'enquête publique.

Ce faible intérêt peut s'expliquer par le fait que le projet vise simplement à permettre le déplacement d'une station service déjà existante dans la zone du Parc vers la zone de la Pilais.

De plus, la zone de la Pilais est à vocation commerciale et tertiaire urbanisée ou en cours d'urbanisation. L'impact du projet sur le voisinage est donc faible.

2.2. L'IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Le dossier indique que le projet de modification du règlement écrit n'aura pas d'incidence significative sur le climat, l'hydrologie, l'activité agricole, les déplacements, ni sur les milieux naturels et la biodiversité car la zone urbaine est déjà largement artificialisée et que le domaine de la Pilais, situé à proximité, fait l'objet d'une protection globale.

Concernant la préservation de la ressource en eau, il est précisé que la zone UAct est concernée pour partie (environ 6,7 ha) par le périmètre de protection rapproché complémentaire des puits de la Couyère. Dans ce périmètre, l'arrêté préfectoral du 27 avril 2009, ayant valeur de servitude d'utilité publique, peut interdire certaines typologies de constructions ou d'activités non compatibles avec l'objectif de préservation de la qualité de la ressource en eau.

En complément, il est précisé qu'un arrêté préfectoral du 24 août 2018 a défini une aire d'alimentation du captage de la Couyère et qu'un programme d'actions volontaire visant à réduire la concentration en nitrates est actuellement en cours d'élaboration.

Le dossier indique que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la conservation des zones Natura 2000 et des ZNIEFF, du fait de leur éloignement.

Il est aussi avancé que, globalement, le projet sera sans impact majeur sur le patrimoine paysager et bâti de la commune.

Concernant les risques et les nuisances, le projet vise à autoriser des activités qui, de par leur nature, sont susceptibles de présenter un risque ou de générer des nuisances, justifiant ainsi qu'elles soient soumises à la législation spécifique des installations classées pour la protection de l'environnement.

En autorisant ces activités au sein de la zone UAct, la révision allégée est susceptible d'induire de nouveaux risques potentiels ou de nouvelles nuisances sur le territoire communal.

Lors de la réunion d'examen conjoint du 29 septembre 2021 :

En réponse à la suggestion des services de l'Etat de mettre en place un sous-secteur UAct indicé sur le site d'implantation de la station-service de manière à n'autoriser les installations classées que dans ce seul secteur, la commune a précisé que la procédure choisie de révision allégée est plus large que celle de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU car elle permet tout autre projet ICPE qui émergerait dans les années à venir, en cohérence avec la vocation de la zone (pressing par exemple).

En réponse au point de vigilance soulevé par la Chambre de commerce et d'industrie et à la suggestion des services de l'Etat de compléter le règlement pour mieux cadrer les aménagements paysagers en périphérie de la station-service, la commune a rappelé que la station service sera localisée derrière le Drive Leclerc et donc largement masquée par les constructions existantes et que, en bordure de la RN12, un talus et la végétation existante masquent largement les vues sur le site d'implantation.

Concernant les flux automobiles, la commune a précisé que l'étude a permis d'évaluer que 80% des personnes fréquentant la station-service n'entraient pas dans le centre commercial et qu'en conséquence, le déplacement vers la zone de la Pilais va permettre de réduire les flux automobiles sur le boulevard de Bliche pour les reporter sur la zone de la Pilais (rond-point et voirie adaptés pour ces flux).

Concernant le devenir du site actuel, la commune a indiqué que le projet doit permettre de procéder à des réaménagements qui permettront de mieux fluidifier les flux automobiles dans cette portion de la zone du Parc qui pose des difficultés de circulation à certains horaires et jours. Des espaces verts seront également aménagés et la création de places de stationnement restera limitée.

Dans le Procès-verbal de synthèse, la commissaire enquêtrice a interrogé le maître d'ouvrage :

- Le dossier d'enquête indique, page 14, que le déplacement de la station-service permettra à la commune de réaliser des travaux d'aménagement de voirie permettant une meilleure fluidité de la circulation : lesquels ?
- Des mesures d'insertion paysagère de la nouvelle station-service, en particulier au nord de la zone de la Pilais, sont-elles envisagées ?

Dans son mémoire en réponse, la commune apporte les précisions suivantes :

- L'aménagement de la zone du Parc, suite au déplacement de la station-service, n'a pas de lien direct avec l'objet de l'enquête publique. Il est toutefois possible de préciser qu'à ce stade, il est envisagé la création d'une pénétrante depuis le boulevard de Bliche directement vers le magasin Leclerc ainsi qu'un réaménagement des rues Marion du Faouët et Jacques de Tromelin.
- Il n'est pas prévu d'aménagements paysagers particuliers au nord de la zone de la Pilais à ce stade. L'urbanisation de la zone n'est pas finalisée puisque d'importants espaces à construire restent disponibles au nord du site d'implantation de la future station-service. Ces constructions masqueront complètement la station-service à terme.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Je constate que par rapport au PLU adopté en 2018, la modification du règlement écrit induit l'autorisation de nouvelles typologies d'activités, mais qui doivent conserver une vocation commerciale et tertiaire en lien avec le caractère de la zone. Cette modification n'a donc pas pour conséquence une augmentation ou une réduction des possibilités de construire (emprise au sol, hauteur, implantation des constructions, etc.) au sein de la zone UAct.

D'autre part, même s'ils sont à l'origine de la mise en place de cette procédure de révision allégée, les risques et nuisances seront, à mon avis, modérés car :

- La zone UAct est située en grande partie à l'écart des principales zones habitées de la commune. La population potentiellement concernée est donc limitée ;
- les activités autorisées, du fait de la législation sur les installations classées, sont soumises à certaines obligations visant à leur réduction notamment vis-à-vis de la population riveraine ;
- Le règlement de la zone UAct rappellera la nécessité que l'activité ne génère pas de risques ou nuisances importantes pour la population riveraine et qu'elle soit en lien avec la vocation commerciale et tertiaire de la zone.

En conséquence, les incidences potentielles du projet sur l'environnement et le voisinage seront très faibles.

Il subsiste cependant des points de vigilance qui, à mon avis, ne doivent pas être écartés :

Protection de la ressource en eau potable :

La zone UAct est concernée pour partie (environ 6,7 ha) par le périmètre de protection rapproché complémentaire des puits de la Couyère. Je retiens que l'Agence Régionale de Santé, dans son avis du 28 juin 2021 présenté en en annexe à la décision de la MRAe de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale, a rappelé que tout projet de construction dans le périmètre rapproché devra faire l'objet d'une note préalable soumise au préfet de région.

Il convient de souligner que l'ARS indique que le périmètre rapproché complémentaire se situe bien en zone UAtc mais au sud de la RN12 et du bd de la Biche.

En conséquence, l'emplacement envisagé pour l'implantation de la station service n'impacte pas les périmètres de protection des captages de la Couyère.

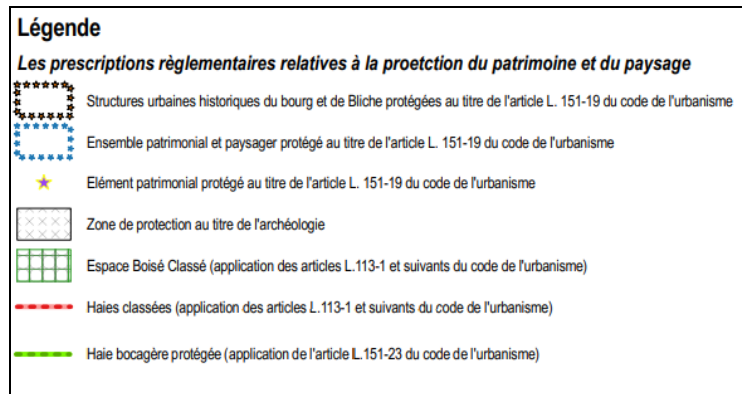
Impact sur le paysage

La visite des lieux a permis de constater que le site concerné par le projet d'implantation de cette ICPE est situé dans la zone de la Pilais, à l'arrière du Drive Leclerc, donc peu visible depuis la RN 12.

Certes, des aménagements paysagers ont été réalisés lors de la création de la zone de la zone commerciale de la Pilais, mais le secteur est situé en contrebas et en regard du domaine remarquable de la Pilais qui fait l'objet d'une protection du patrimoine bâti et végétal dans le PLU approuvé en 2018.

Extrait du PLU : Protection du paysage et du patrimoine





Même si à terme des bâtiments viendront s'intercaler entre la station service et ce site, il conviendrait, à mon avis, d'être très vigilant lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme sur la qualité architecturale du projet et son accompagnement paysager.

3. CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Je soussignée Danielle FAYSSE, commissaire enquêtrice, désignée pour conduire l'enquête publique portant sur le projet de révision allégée n°1 du PLU de la commune de Lécousse qui s'est déroulée du 4 octobre au 4 novembre 2021 ;

Après avoir :

- pris connaissance du dossier d'enquête mis à la disposition du public, des avis émis lors de la réunion d'examen conjoint et des réponses de la commune ;
- procédé à une visite du secteur de la Pilais ;
- tenu 3 séances de permanence et reçu 12 personnes ;
- constaté l'absence d'observations du public;
- entendu Mme le Maire de Lécousse ;
- pris connaissance du mémoire en réponse de la commune aux questions de la commissaire enquêtrice ;

Estime :

- que le public a été correctement informé de l'ouverture d'une enquête publique par voie d'affiches en mairie, dans différents lieux d'affichage, sur les lieux, ainsi que par voie de presse et sur le site Internet de la commune;
- que les documents mis à la disposition des visiteurs pendant 32 jours consécutifs en mairie de Lécousse et sur le site Internet de la commune ont permis aux personnes intéressées de prendre connaissance de la nature du projet et de son incidence sur l'environnement.

Compte-tenu de l'analyse du projet développée dans le chapitre 2 de ce document, émets les conclusions suivantes :

Bien qu'il ne s'agisse pas d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, le projet de révision allégée du PLU a été élaboré en réponse à une demande formulée par un commerçant désirant délocaliser sa station de distribution de carburants et une station lavage de la zone du Parc vers la zone de la Pilais. Ces deux zones sont classées en UAct au PLU approuvé en 2018.

La révision allégée du PLU vise à modifier le règlement écrit afin d'autoriser, sous certaines conditions, l'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) dans la zone UAct à vocation commerciale et tertiaire. Elle porte donc sur la nature des activités admises dans la zone et, non sur les possibilités de construire qui restent identiques à celles du PLU en vigueur.

Je note par ailleurs que le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Fougères, approuvé en 2010 et actualisé en 2017, identifie la zone de la Pilais comme zone d'activité communautaire dans son document d'orientation générale (DOG).

J'en déduis que le projet, qui permettra à d'autres activités soumises à la réglementation sur les ICPE de s'installer, n'aura pas d'impact sur la vocation initiale de la zone d'activités, ni sur sa composition.

D'autre part, même s'ils sont à l'origine de la mise en place de cette procédure de révision allégée, les risques et nuisances resteront, à mon avis, modérés car la nouvelle rédaction du règlement les encadre de façon drastique et les installations classées sont par ailleurs soumises au respect d'une législation spécifique qui doit permettre de limiter tout risque ou nuisance pour les habitants.

J'observe par ailleurs qu'il ne s'agit que d'un déplacement à l'intérieur de la même zone UAct car la station de distribution de carburants existait déjà dans la zone du Parc, soumise au même règlement.

La zone UAct est située pour partie dans le périmètre de protection rapproché complémentaire de la prise d'eau potable de la Couyère. En conséquence, tout projet de construction dans le périmètre rapproché devra faire l'objet d'une note préalable soumise au préfet de région. Cependant le périmètre rapproché complémentaire est situé au sud de la RN12 et du bd de la Biche. Ainsi l'emplacement envisagé pour l'implantation de la station service, située au nord de la RN 12 n'impactera pas les périmètres de protection des captages de la Couyère.

Le dossier d'enquête publique montre que les incidences potentielles du projet sur l'environnement et le voisinage seront très faibles.

Enfin, je relève que, la MRAe dans son avis du 5 juillet 2021, après étude au cas par cas, a considéré que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 et a décidé que la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de Lécousse n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Pour toutes ces raisons, j'émet un avis favorable au projet de révision allégée n°1 du PLU de la commune de Lécousse.

Cependant, j'observe que, même si le secteur concerné par le projet d'implantation de la station service est localisé à l'arrière du Drive Leclerc, donc peu visible depuis la RN 12, il est quand même situé à proximité immédiate et en vis-à-vis du domaine remarquable de la Pilais qui fait l'objet d'une protection du patrimoine bâti et végétal dans le PLU approuvé en 2018. C'est pourquoi je souhaite attirer l'attention sur la nécessité d'être très vigilant sur la qualité architecturale du projet et son insertion paysagère lors de la délivrance des autorisations de construire.

Fait à Rennes, le 06 décembre 2021

La commissaire enquêtrice



Danielle FAYSSE