

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de MESQUER

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° _____ en date du _____ de _____

M. le Maire de : MESQUER

M. le Préfet de : _____

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur : Howé LE BIRGNE

M _____ qualité _____

Membres titulaires : M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

Membres suppléants : M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 25 juillet au 24 août 2017

les mardi 25 juillet 2017 de _____ à _____ et de _____ à _____

les samedi 12 août 2017 de _____ à _____ et de _____ à _____

les jeudi 24 août 2017 de _____ à _____ et de _____ à _____

Siège de l'enquête : Mairie de MESQUER

Autres lieux de consultation du dossier : _____

Registre d'enquête :

comportant _____ feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à : _____

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : _____

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les mardi 25 juillet de 9h à 12h et de _____ à _____

les samedi 12 août de 9h à 12h et de _____ à _____

les jeudi 24 août de 14h à 17h et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

une réunion publique a été n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

HLB

PREMIÈRE JOURNÉE

Le mardi 25.7 de 9 heures 00 à 12 heures 00

Observations de M⁽¹⁾

9h 50 Monsieur Florent BRANELLEC propriétaire de
quelques cadastres situés AF numéros 573 et
574 no. Avenue de Beaulieu à Quimac - NESOUDEN
s'intéresse au regard de la politique générale de
classification existante ^{en France}, concernant la zone UD (CES 0.3)
fait-elle exception à cette politique notamment à
d'autres zones UC (CES 0.4) et zone UE (pas
de coefficient).

fin à 12h

Le mardi 12 août 2017, de 9 heures à 12 heures

10h30

Monsieur FRETNET, 250 av de Souza à Treguer - Quimac
propriétaire indivis de la parcelle 47-48 Formale à nouveau une demande
claire présentée aux services de l'urbanisme visent à corriger la
qualification de l'espace de deux parcelles boisées l'une protégée et l'autre
classée qui devraient être inversées sans modification de leur zonage ni de
leur superficie. La configuration actuelle de leur végétation respective explique
cette proposition, constatant que la portion d'espace boisée classée est en
réalité un champ alors que l'espace à protéger est un pinède.
Cet demande n'aboutit pas à réclamer un espace boisé classé même si elle
touche un espace boisé et que ainsi elle pourrait ne pas relever d'une
procédure de révision mais bien d'une simple modification du PLU.
Cette correction renforcera en outre la protection des deux espaces considérés et
dans s'inscrit bien dans les objectifs de PLU.

fin à 12h

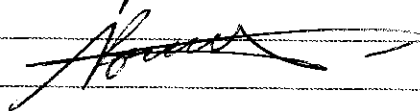
⁽¹⁾ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

Samedi 19/08/2017 M. Max NOURRY de l'U.P.M.Q.

Comme stipulé au commissaire-enquêteur le 12/07/2017, il s'avère que dans l'avis de l'U.P.M.Q. transmis avant le 25/7/17, c'est l'abréviation Ne qu'il faut lire à la place de N100 et N106 dans la réclamation concernant la parcelle AZ 26.

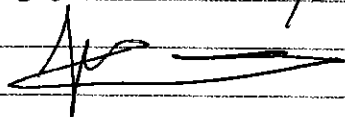
Lors de cet entretien, il a aussi été mentionné que cette parcelle se situe en partie dans "le secteur aggloméré" du document graphique du rapport du PADD approuvé en février 2012 (situé entre les pages 3 et 4 du rapport), au même titre que la parcelle voisine AZ 27 (devenue récemment AZ 258 et 259) qui, elle, a été classée au P.U. de 2012 en zone Ub pour partie!

Ceci conforte notre avis d'une erreur matérielle dans le classement en zone Ne de la parcelle AZ 26, comme indiqué au commissaire-enquêteur le samedi 12/7/2017.



le Jeudi 24 août 2017, de 14 heures à 17 heures

14h 00 Zone UB: notation de Hauteurs de Construction dans la partie supérieure à base (seul) n'est pas claire: hauteurs Faïtge? hauteurs à l'écart? dans la partie des 3 sur en limite séparative.



fin à 17h

Objet **Complément à observation sur la modification N°2 du PLU de Mesquer**

De <freynet.xavier@neuf.fr>
Expéditeur <freynet.xavier@neuf.fr>
À <modificationplu2@mesquerquimiac.fr>
Date 12.08.2017 11:47



-
- 28 10 2016 Courrier Freynet.pdf (~359 ko)
-

A l'attention de Monsieur Le Borgne

Suite à notre discussion de ce 12/8/2017, je vous prie de trouver en pièce jointe, en complément de mon observation sur la modification N°2 du PLU de Mesquer, la consultation juridique que j'avais transmise à Madame Bivaud des services de l'urbanisme le 31/10/2016

Vous en souhaitant bonne réception

Très cordialement

Xavier Freynet



Société d'Avocats

RENNES

Jacques Druais
Avocat honoraire

Maud Avril
Emmanuelle Beguin
Marc Cazo
Maxime Christien
Julien Dervillers
Marie Faguer
Alexis Grandière
Vincent Lahalle
Jean-François Rouhaud

JURISTE

Adrien Colas

NANTES

Philippe Boisset

ANGERS

Sarah Bagault
Charline Bélin
Sophie Beucher
Thierry Boisnard
Clarisse Chevalier
Claire Chevallier
Sylvain Cianferani
Bertrand Cren
Anne Damas
Alain Demaille
David Humeau
Pierre Lagery
Nicolas Mariel
Flavien Meunier
Ronan Minier
Laurence Mossereau
Antoine Pinçon
Emilie Rimbart
Maryline Saquer-Deniau
Aurélien Touzet
Nathalie Valade

JURISTES

Emilie Alexandre
Guy Baudrier
Amandine Diers
Philippe Poirier

CHOLET

Jean-Yves Bélin

PARIS

Christophe Brachet
Caroline Barnero
Gérald Hauff
Véronique Masson
Stéphane Moinet

JURISTE

Christelle Girard

SAUMUR

Diane Baron
Paul Hugot
Maryline Saquer-Deniau

Monsieur Xavier FREYNET
La Cour de Soursac
250 rue de Soursac
44420 MESQUER

Rennes, le 28 octobre 2016

Envoi par e-mail uniquement

N/Réf : DIVERSJFR/
900001 - JFR/NT

Cher Monsieur,

Je reviens vers vous au sujet de votre problématique relative à la présence d'un espace boisé classé, sur la Commune de MESQUER.

L'indivision FREYNET est propriétaire de diverses parcelles sur la Commune de MESQUER, classées pour partie en zone UBa et pour partie en zone UA.

Cette emprise foncière est grevée d'un espace boisé classé.

Un paradoxe existe cependant :

- d'une part, la propriété FREYNET est bordée de bois dont une partie est classée en zone UA tout en étant dépourvue d'espace boisé classé (EBC),
- d'autre part, la propriété FREYNET est composée de prairies, classées en zone UBa (2.263 m²) mais aussi en espace boisé classé alors qu'elles ne sont pas boisées.

Votre souhait serait donc d'obtenir que l'espace boisé classé grevant les prairies classées en zone UBa soit reporté sur le bois classé en zone UA. Il s'agirait en réalité de déplacer, au mètre carré près, la surface d'espace boisé classé existant au sein de la zone UBa afin de la reporter au sein de cette même zone, en un autre endroit qui correspondrait davantage à l'objet de l'EBC.

www.lexcap-avocats.com

RENNES 304, rue de Fougères - CS10824 - 35708 Rennes Cedex 07
NANTES 19, rue Racine - 44000 Nantes
ANGERS 4, rue du Quinconce - B.P. 60429 - 49104 Angers Cedex 02
PARIS 51 bis, rue de Miromesnil - 75008 Paris
SAUMUR Palais St Pierre - Rue Haute-Saint-Pierre - 49400 Saumur
CHOLET 3 Place Michel Ange - Esp. Performance - Bât B - 49300 Cholet

T. +33 (0)2 23 20 90 50 - F. +33 (0)2 23 20 90 59
T. +33 (0)2 23 20 90 50 - F. +33 (0)2 23 20 90 59
T. +33 (0)2 41 25 32 60 - F. +33 (0)2 41 25 32 70
T. +33 (0)1 44 71 92 92 - F. +33 (0)1 44 71 94 02
T. +33 (0)2 41 51 02 21 - F. +33 (0)2 41 67 65 98
T. +33 (0)2 41 56 93 32 - F. +33 (0)2 41 56 92 01

rennes@lexcap-avocats.com
nantes@lexcap-avocats.com
angers@lexcap-avocats.com
paris@lexcap-avocats.com
saumur@lexcap-avocats.com
cholet@lexcap-avocats.com

Il faut rappeler à ce sujet que, juridiquement, le plan local d'urbanisme de la Commune décide de réduire un espace boisé classé (article L. 153-31 du code de l'urbanisme).

La question est de savoir en l'espèce si le simple déplacement de l'espace boisé classé, au mètre carré près, constitue une réduction de l'espace boisé classé.

La jurisprudence n'a, à notre connaissance, pas eu à trancher cette question.

Nous pensons que la notion de « réduction » d'espace boisé classé doit s'apprécier d'un point de vue quantitatif. Dès lors que l'espace boisé classé n'est pas réduit mais simplement déplacé, il nous semble que cette évolution pourrait s'inscrire en dehors d'une procédure de révision du PLU.

Cette appréciation est confortée par le fait que, ces dernières années, le législateur a souhaité faire de la procédure de révision une exception et de la procédure de modification un principe. Les termes dans lesquels l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme définit le choix d'application de la procédure de révision doivent, à notre sens, être appréhendés de façon restrictive.

Dans ces conditions, une procédure de modification pourrait être envisagée afin de parvenir à ce déplacement d'espace boisé classé.

Si, compte tenu de la discussion juridique qui existe, une difficulté venait à survenir en cours de procédure, par exemple si une personne publique associée venait à formuler son opposition au déplacement des espaces boisés classés ou si le commissaire enquêteur venait à formuler une réserve à ce sujet, il serait toujours temps, pour la collectivité qui porte la procédure de modification du PLU, de retirer ce point de la procédure de modification.

A notre sens, l'abandon de ce changement après l'enquête publique ne serait pas de nature à bouleverser l'économie générale de la modification du PLU. Il s'agirait en effet de renoncer au déplacement de l'espace boisé classé et de maintenir le PLU en état.

Telles sont mes observations.

Je reste à votre entière disposition pour toute précision utile.

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, l'assurance de mes sentiments dévoués.

Jean-François ROUHAUD
Avocat Associé
jean-francois.rouhaud@lexcap-avocats.com