

Commune d'HIREL 35120

Département d'ILLE ET VILAINE

REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR LE SECTEUR
DIT : « LE DOUVIOU »

Dossier n° E 25000195/35

CONCLUSIONS ET AVIS

Benoît LERAY

Commissaire enquêteur

Le 23 décembre 2025

P.1

Benoît LERAY
Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE :

1-ORGANISATION ET FORMALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE	P.3
1.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	P.3
1.2 MODALITES DE L'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	P.3
1.3 CONTACTS PREALABLES	P.3
1.4 CONTROLE DE L'AFFICHAGE	P.4
1.5 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE	P.4
1.6 INFORMATION DU PUBLIC ET PUBLICITE	P.4
1.7 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	P.5
1.8 CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITES DE TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRE	P.5
2-LA REVISION ALLEGEE DU PLU SUR LE SECTEUR DU DOUVIOU	P.6
3-LE CONTENU DE LA REVISION ALLEGEE DU PLU SUR LE SECTEUR DU DOUVIOU	P.12
3.1 CREATION D'UNE OAP SUR LE SECTEUR DU DOUVIOU	P.14
3.2 ORIENTATION D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR DU DOUVIOU	P.15
4-EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	P.16
4.1 SOLUTIONS DE SUBSTITUTIONS ET MOTIFS POUR LESQUELS LE SECTEUR DU DOUVIOU A ETE RETENU	P.16
4.2 INCIDENCES POSSIBLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	P.17

4.3 MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION DES INCIDENCES	
NEGATIVES	P.19
4.4 INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI	P.20
5-AVIS DES PPA	P.21
5.1 AVIS DE LA MRAE	P.21
5.2 AVIS SERVICES D'ETAT	P.21
5.3 AVIS CHAMBRE DES METIERS	P.22
5.4 AVIS DU DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE	P.22
5.5 AVIS DE LA REGION BRETAGNE	P.22
5.6 AVIS SNCF	P.22
5.7 AVIS REUNION CONJOINTE DES PPA	P.23
6-OBSERVATION DU PUBLIC ET ANALYSES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	P.25
7-CONCLUSIONS GENERALES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	P.25
8-AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	P.29

1-ORGANISATION ET FORMALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

1.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision du Président du Tribunal Administratif de RENNES et par délégation à Monsieur D. LABOUYSSE, le 8 août 2025, une ordonnance a été prise désignant Monsieur Benoît LERAY comme Commissaire Enquêteur pour la « révision allégée du Plan Local d'Urbanisme d'HIREL sur le secteur du DOUVIOU ».

1.2 MODALITES DE L'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Maitrise d'ouvrage : Mairie d'HIREL

Contacts : Monsieur le Maire, Michel HARDOUIN,

Madame Laétitia LAUNAY, secrétaire générale de la mairie,

Monsieur Christopher RUTHERFORD, de l'agence CRAAFT,

Monsieur Jean François ROUHAUD. Avocat conseil de la maîtrise d'ouvrage.

Suite à une délibération du 19 novembre 2024, n°63/2024, un arrêté municipal a été pris le 30 septembre 2025 par Monsieur le Maire d'HIREL afin de prescrire une ouverture d'enquête publique du lundi 27 octobre à 9h au vendredi 28 novembre 2025 à 17h, soit une durée de 33 jours consécutive pour :

La révision allégée du PLU ayant pour objet de définir un nouveau zonage et de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur du « DOUVIOU » à la suite au jugement du tribunal administratif annulant la délibération du 3 novembre 2020 en tant seulement qu'elle classe le secteur du « DOUVIOU » en zone 1AUe.

1.3 CONTACTS PREALABLES

Dès réception du courrier de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de RENNES désignant le Commissaire Enquêteur :

Un rendez-vous a été pris par Monsieur Benoît LERAY, Commissaire Enquêteur, avec les services de la mairie d'HIREL, de Monsieur le Maire, du bureau d'étude et du conseil juridique pour un premier échange sur l'organisation de l'enquête et le contenu du dossier. Ce rendez-vous s'est déroulé le lundi 29 septembre 2025 de 11h à 12h en mairie d'HIREL. Ce rendez-vous a été précédé de plusieurs entretiens téléphoniques relatifs à l'organisation de l'enquête publique.

P.3 enquête publique n°E25000195/35

Benoît LERAY
Commissaire Enquêteur

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

1.4 CONTROLE DE L'AFFICHAGE

Le lundi 13 octobre 2025, le Commissaire Enquêteur a contrôlé l'affichage et paraphé les pièces du dossier soumis à l'enquête.

1.5 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête publique est composé d'un registre d'enquête publique papier signé et paraphé par Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Il est composé d'un classeur contenant les pièces suivantes :

- d'un rapport de présentation,
- des avis parus dans la presse,
- de la délibération du conseil municipal,
- de l'arrêté de Monsieur le MAIRE,
- de l'avis des PPA et PPC.
- avis de la MRAE,

1.6 INFORMATION DU PUBLIC ET PUBLICITE

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

- en version papier à la mairie d'HIREL aux horaires d'ouverture de celle-ci,
- en ligne sur le site de la mairie mairie.hirel@wanadoo.fr,

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

- un premier avis le jeudi 9 octobre 2025 dans Ouest-France,
- un premier avis le jeudi 9 octobre 2025 dans « Le Pays Malouin »,

P.4 enquête publique n°E25000195/35

Benoît LERAY
Commissaire Enquêteur

-un second avis le jeudi 30 octobre 2025 dans OUEST-FRANCE.

-un second avis le jeudi 30 octobre 2025 dans « Le Pays Malouin ».

L'avis d'enquête a été affiché :

-en extérieur de la mairie,

-sur le site concerné par le projet,

-sur le site internet de la commune.

1.7 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le Commissaire Enquêteur a été présent à la mairie d'HIREL lors de quatre permanences :

-mercredi 29 octobre 2025 de 15h à 17h30,

-vendredi 7 novembre 2025 de 15h à 17h30,

-mercredi 19 novembre 2025 de 15h à 17h30,

-vendredi 28 novembre 2025 de 15h à 17h30,

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 du Commissaire Enquêteur à l'adresse de la mairie,

-par voie électronique sur le site de la mairie,

-par écrit sur le registre papier aux jours et horaires d'ouverture de la mairie,

-par écrit ou par oral près du Commissaire Enquêteur lors de ses permanences.

1.8 CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET MODALITES DE TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRE

La clôture de l'enquête a été assurée par Monsieur le Commissaire Enquêteur le vendredi 29 novembre 2025 à 17h30.

Le registre a été récupéré par Monsieur le Commissaire Enquêteur ainsi que le dossier soumis à l'enquête en vue d'établir son rapport, de dresser ses conclusions et donner son avis sur le projet.

P.5 enquête publique n°E25000195/35

Benoît LERAY
Commissaire Enquêteur

2. REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR LE SECTEUR DIT « DU DOUVIOU ».

Située dans le département de l'Ille-et-Vilaine et la région Bretagne, la commune d'HIREL s'étend sur une superficie de près de 985 hectares et compte environ 1 425 habitants en 2021. Bordée par la baie du Mont-Saint-Michel, la commune bénéficie d'un cadre naturel remarquable. Elle revêt également un caractère attractif de par sa proximité avec les pôles urbains de Saint-Malo et Dol-de-Bretagne. La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Saint-Malo Agglomération voisine de la communauté de communes du pays de Dol et de la baie du Mont Saint Michel.

2.1 OBJECTIF ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE REVISION ALLEGEE

La révision allégée du Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de restaurer le classement du secteur du Douviou en zone 1AUe, suite au jugement du tribunal administratif portant annulation dudit zonage. Cette procédure inclut également l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de définir les principes directeurs du projet.

Le projet a été révisé pour prendre en compte les observations du jugement. Il s'inscrit dans le respect des critères de densification limitée du tissu urbain, tels que prescrits par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo.

A la lumière des dispositions de l'article L.153-34 et suivants du Code de l'urbanisme, la commune d'HIREL a préféré positionner les changements apportés au PLU d'HIREL dans le champ de la procédure de révision allégée sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables ».

Le PADD du PLU d'HIREL arrêté en 2019 fixe les orientations suivantes (pages 4 et 5) :

- Concentrer prioritairement les développements dans les bourgs et leurs franges, à proximité des équipements structurants (école, bibliothèque-ludothèque...), des commerces à proximité dans les centres-bourgs (...) et des services,
- Encourager l'urbanisation des dents creuses inventoriées ;
- Encadrer la densification pour préserver la qualité du cadre de vie ;

- Encourager l'urbanisation des dents creuses inventoriées ;
- Encadrer la densification pour préserver la qualité du cadre de vie ;
- Conforter les centralités et préserver les espaces naturels et agricoles en limitant les extensions destinées à l'habitat au regard des possibilités offertes par le PPRSM et des orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo.
- Permettre le remplissage des dents creuses en redéfinissant l'enveloppe urbaine en fonction des prescriptions législatives, la réalité du terrain, la topographie, la viabilisation du terrain et des enjeux environnementaux.

La maîtrise d'ouvrage affirme qu'il pourrait être considéré que les évolutions envisagées dans le PLU d'HIREL entrent dans le champ de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme en ayant pour effet de réduire une zone naturelle (NL) du PLU remis en vigueur par la création d'une zone 1AUe et d'une OAP. Elles ne portent pas atteinte aux orientations fixées par le PADD de 2018 du PLU approuvé en 2020.

Le présent dossier fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre des articles R. 104-1 et suivants du code de l'urbanisme. Elle est issue en partie de l'étude environnementale menée par le bureau d'études IAO SENN en avril 2022 spécifiquement sur le secteur du Douviou complétée et mise à jour par l'agence CRAAFT. Les éléments d'analyse de l'état initial de l'environnement sont présentés dans le chapitre 2.4.B et les documents supra-communaux au sein du chapitre 2.4.C du rapport de présentation.

2.2 PRESENTATION DU SITE CONCERNE PAR LA PROCEDURE

Le secteur du Douviou est considéré comme une zone stratégique pour l'aménagement de la commune d'HIREL. Il vise à répondre à une tension du marché de l'habitat. Cette tension est marquée par l'absence d'offre locative sociale et de collectif, la faible part de logements vacants et de terrains à construire. La commune a fait appel à l'EPF de Bretagne en 2021 pour acquérir les parcelles du secteur et y définir un projet d'aménagement (convention opérationnelle du 30/06/2021). Ce secteur stratégique a effectivement été acheté pour le compte de la commune.

Le périmètre du secteur du Douviou faisant l'objet de la présente procédure s'étend sur 23 878 m². Dans ce périmètre, 23 439 m² font l'objet d'un reclassement en zone 1AUe et d'une OAP. La parcelle F64, d'une superficie de 439m² est reclassée en zone UC :



**seule une partie de la parcelle F63 sera comprise dans le règlement et l'OAP.*

Les parcelles concernées appartiennent pour l'essentiel au secteur NL du PLU de 2012 désigné comme « une zone naturelle à vocation touristique, culturelle et/ou de loisirs » et nécessitent donc un reclassement en zone à urbaniser pour permettre l'aménagement de la zone. La parcelle 64 est, quant à elle, située en zone UC du PLU. Le programme de logements envisagés pour la zone est composé d'une trentaine de logements dont environ 5 logements sociaux. Ces éléments sont détaillés dans l'OAP.

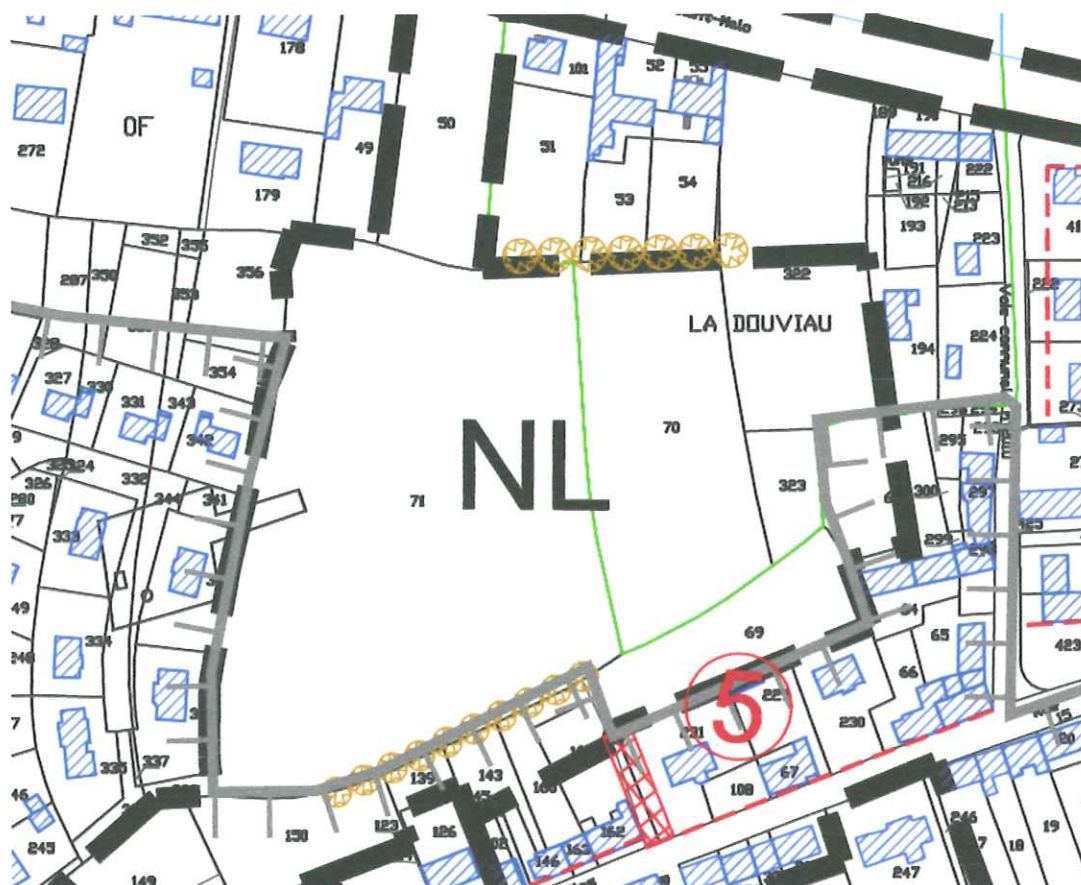


Figure 1: Extrait du règlement du PLU approuvé en 2012

Les parcelles appartenant au secteur du Douvieu sont situées au sein d'un quartier résidentiel bordé par deux routes départementales (RD155 et RD75) et à proximité immédiate du littoral de la baie du Mont-Saint-Michel au niveau de la digue de la Duchesse Anne. L'occupation des sols est sensiblement la même depuis les années 1950 mais marquée par la densification du bâti avoisinant et le recul des surfaces dédiées aux vergers. Le projet d'aménagement du Douvieu respecte les dispositions de la Loi Littoral, qui impose une urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants. Situé au cœur du tissu urbain d'HIREL, le site s'inscrit pleinement dans cette logique en évitant tout mitage ou construction isolée dans des espaces naturels ou agricoles.

Le projet prévoit une densité d'environ 13 logements/hectare en densité globale et d'environ 21 logements/hectare pour la partie réellement aménagée (secteur dédié à l'habitat au sein de l'OAP). Elle s'inscrit donc en continuité des zones résidentielles environnantes (25 logements à l'hectare en moyenne). Cette approche garantit une transition harmonieuse entre le secteur nouvellement aménagé et les quartiers existants. La densité prévue respecte les principes d'extension limitée de l'urbanisation conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo, tout en préservant les espaces verts et libres au sein du site. La densité limitée permet de minimiser l'impact visuel et environnemental du projet, tout en répondant aux besoins en logements identifiés par la commune.

P.9 enquête publique n°E25000195/35

Benoît LERAY
Commissaire Enquêteur

Pour s'insérer pleinement dans l'environnement immédiat, le projet intègre également des prescriptions architecturales et paysagères adaptées :

- Les constructions règlementées au sein de l'OAP respectent les hauteurs et proportions des bâtiments situés dans les secteurs voisins. Les bâtiments alentour possèdent une hauteur moyenne de 12 mètres. Dans le cadre de l'aménagement du secteur, les habitations seront limitées à une hauteur maximale de 12 mètres conforme au règlement du PLU, afin de maintenir l'harmonie architecturale du paysage résidentiel et de préserver les perspectives visuelles. Ainsi, les vues emblématiques vers la baie du Mont Saint-Michel et le cadre paysager littoral ne sont pas obstrués, conformément aux exigences de la Loi Littoral.
- Les haies bocagères et fossés seront conservés et renforcés pour maintenir la trame verte et bleue.
- Des aménagements paysagers, tels que des surfaces perméables et un bassin de rétention sont prévus pour limiter les impacts sur le cycle hydrologique et les écosystèmes locaux.
- Une partie importante du site est dédiée à des espaces verts et libres, contribuant à maintenir un cadre de vie agréable et à renforcer la continuité écologique avec les haies et le biez présents sur le site. Cette disposition limite l'imperméabilisation des sols et conserve un équilibre entre bâti et nature, caractéristique des secteurs environnants.

Le secteur repose sur deux formations principales : Tangues du Marais de Dol, formations estuariennes continentalisées, et Sables bioclastiques formant les cordons littoraux. Les sols, constitués à 50 % d'argiles, sont sujets à un aléa moyen de retrait-gonflement selon le BRGM.

Deux nappes phréatiques sont identifiées : Une nappe superficielle connectée aux eaux saumâtres de la Manche, fluctuante selon les marées. Une nappe profonde dans le socle schisteux, dont les caractéristiques restent à préciser.

Un biez sous forme de fossé de rétention d'eau situé au sud du terrain doit être préservé car joue un rôle naturel des eaux pluviales.

2.3 INSERTION DU SECTEUR DANS LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.

La commune d'HIREL est soumise à plusieurs documents supra-communaux qui régissent son urbanisme et son aménagement :

- *Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne :*

Ce document régional cadre l'aménagement du territoire en Bretagne, fixant des objectifs qui s'appliquent à HIREL comme la préservation des paysages du Mont Saint-Michel, la lutte contre l'étalement urbain et la promotion d'une gestion sobre des ressources.

P.10 enquête publique n°E25000195/35

Benoît LERAY
Commissaire Enquêteur

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo :

Il décline les orientations du SRADDET à l'échelle locale et impose une extension de l'urbanisation limitée des espaces proches du rivage auquel appartient HIREL.

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage est réglementée par l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme : Il prévoit que l'extension de l'urbanisation doit être limitée, justifiée et motivée dans le PLU selon les critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions du SCOT applicable.

Le SCoT du Pays de Saint-Malo, approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020, localise le secteur du Douviou au sein de son DOO au titre des espaces urbanisés à conforter en milieu sensible pour lesquels : « le caractère limité de l'extension de l'urbanisation permet de renforcer les centralités urbaines tout en tenant compte des enjeux paysagers, écologiques et de sécurités pour assure une bonne intégration des nouvelles constructions, qu'il s'agisse de renouvellement urbain, d'interstices non construits ou d'extension sur des secteurs non bâtis. De par les enjeux associés à la sensibilité des milieux, l'ampleur des nouvelles constructions sont, de fait, limitée. » (page 69 du DOO)

La maîtrise d'ouvrage considère contrairement à ce qui est affirmé dans le jugement du tribunal administratif, que la commune d'HIREL se situe en espace urbanisé à conforter en milieu sensible et n'est pas soumis à « l'urbanisation très mesurée du tissu urbain » propre aux franges d'espaces urbanisés en milieu sensible.

Ainsi, conformément au jugement du tribunal administratif de Rennes le 18 mars 2024, le projet du Douviou a été revu pour assurer une limitation de l'ampleur des constructions par une densité limitée à environ 13 logements à l'hectare en densité globale et donc à environ 21 logements/hectare pour la partie réellement aménagée (secteur dédié à l'habitat au sein de l'OAP).

- Le Plan de Prévention des Risques Submersion Marine (PPRSM) du Marais de Dol approuvé le 25 août 2016

Spécifique aux zones exposées au risque de submersion marine, comme HIREL, ce plan vise à protéger les personnes et les biens en réglementant l'urbanisation dans les secteurs à risque. Le Secteur du Douviou est situé en zone constructible avec prescriptions b et B :

B : Aléas modérés, interdiction de constructions dites sensibles

b : Aléas faibles, grande souplesse y compris sur les constructions dites sensibles

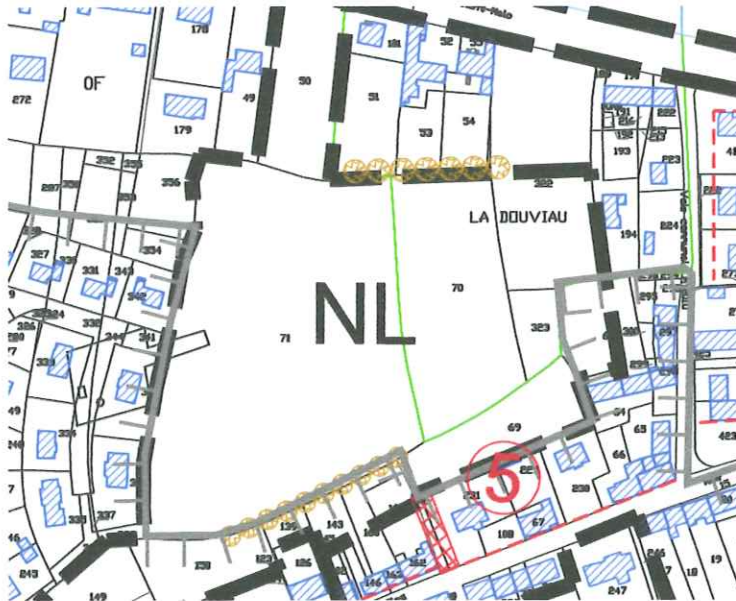
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne

Ces documents encadrent la gestion des eaux et des risques d'inondation. Ils s'appliquent aussi aux zones humides présentes sur la commune, garantissant la préservation et la gestion durable des ressources en eau. Il fixe, pour la communauté d'agglomération de Saint-Malo, un débit de fuite maximal de 3 L/s/ha.

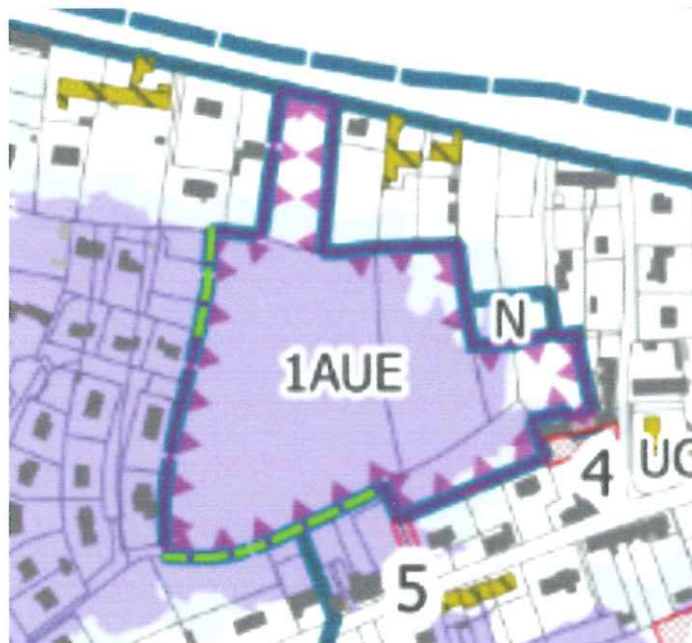
3. LE CONTENU DE LA REVISION ALLEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR LE SECTEUR DIT « DU DOUVIOU ».

Les terrains nécessitant un reclassement en zone 1AUe correspondent aux parcelles cadastrées F50, F70, F71, F63, F64, F69 et 323.

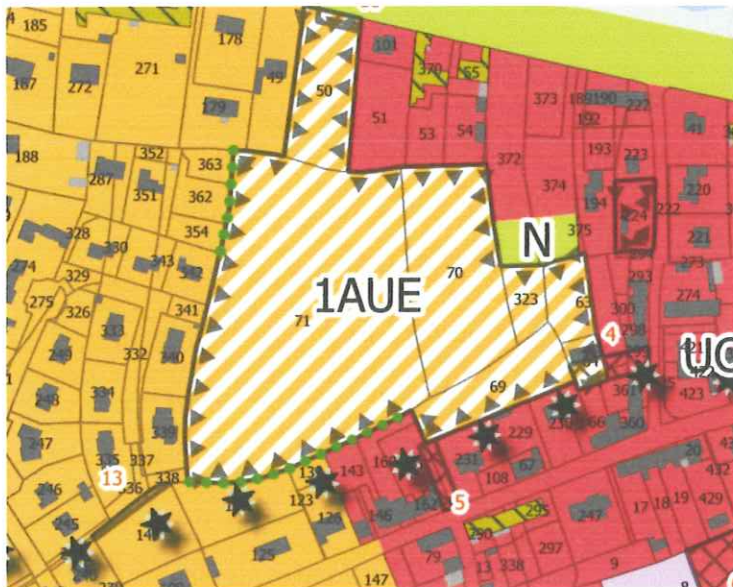
Extrait du zonage actuel au PLU de 2008 :



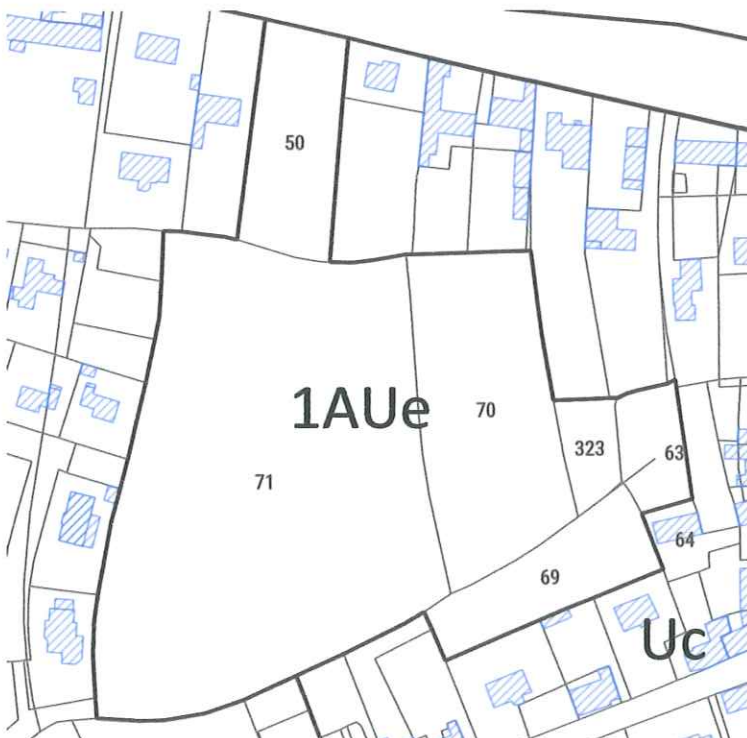
Extrait du zonage au PLU arrêté de 2019 :



Extrait du zonage au PLU approuvé qui a fait l'objet du jugement d'annulation :



Extrait du zonage futur :



P.13 enquête publique n°E25000195/35

Benoît LERAY
Commissaire Enquêteur









3.1 CREATION D'UNE OAP SUR LE SECTEUR DU DOUVIOU.

L'OAP suivante est proposée au sein du PLU :

Le secteur du Douviou s'étend sur un périmètre d'environ 2,3 hectares dont 1,4 hectare environ sera aménagé à vocation d'habitat. Les logements envisagés sont composés d'une trentaine de lots dont environ 5 logements sociaux pour une densité d'environ 13 logements/hectare en densité globale et d'environ 21 logements/hectare pour la partie réellement aménagée (secteur dédié à l'habitat au sein de l'OAP).



Légende :

-  Secteur dédié à l'habitat
-  Secteur à vocation récréative
-  Espace végétalisé à créer ou à conserver (espace libre, paysager...)
-  Cours d'eau, fossé ou biez à préserver
-  Principe d'accès mixte (véhicules, cycles, piétons)
-  Principe de liaison douce (cycles, piétons)
-  Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou créer
-  Principe de carrefour à aménager

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

La maîtrise d'ouvrage souhaite apporter une attention particulière pour traiter cet espace de manière qualitative et pour retrouver un îlot vert au cœur du bourg.

3.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR DU DOUVIOU.

La maîtrise d'ouvrage dicte de grandes orientations d'aménagements pour ce futur quartier situé en centre bourg :

La maison d'habitation située à l'entrée du site pourra être démolie pour faciliter l'accès au secteur. Le projet intégrera la réalisation d'un aménagement routier de type plateau ralentisseur sur la Rue du Bord de Mer. Les orientations Nord-Sud seront privilégiées, en continuité avec la trame urbaine historique et favoriseront l'ensoleillement.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet devra se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble sans toutefois exclure le phasage des travaux. Une densité d'environ 13 logements par ha sera respectée en densité globale, soit environ 21 logements/hectare pour la partie réellement aménagée (secteur dédié à l'habitat au sein de l'OAP) ce qui représente une trentaine de logements.

Compte tenu de la proximité du site avec le secteur de centralité, une partie du site pourra accueillir des commerces et des services en rez-de-chaussée avec des constructions à vocation d'habitation à l'étage.

Des logements de plain pieds comprenant une zone refuge pourront également être proposés à destination des personnes âgées. Ils pourront prendre la forme de maisons en bandes de petite taille.

Sera prévue la réalisation d'environ 5 logements locatifs sociaux (financement de type PLUS / PLA-I) ou équivalents pouvant être réalisés par des organismes publics ou associatifs avec des conventions respectant les critères et plafonds de l'ANAH) et selon les opérateurs mobilisables. A défaut d'opérateurs mobilisables ou en complément de l'offre de logements locatifs sociaux, il pourra être proposé des logements en accession sociale (mise en place d'aides financières à l'acquisition foncière ou vente de terrains à prix minorés).

Qualité environnementale et prévention des risques

Le site constitue le poumon vert de l'agglomération d'HIREL. L'aménagement de ce secteur permettra de le rendre davantage accessible au public. Les éléments de paysage (biez et haies bocagères) seront préservés et mis en valeur. La gestion des eaux pluviales sera traitée par la création d'un ouvrage de temporisation intégré au sein d'un espace paysager accessible au public. L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non-construits et non-dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot et dans des aires de stationnement groupées intégrées dans le paysage (haies, arbres, murs...).

Risque

Chacune des constructions édifiées à l'intérieur du secteur devra respecter les prescriptions du PPRSM.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le projet sera desservi de manière à inciter sa traversée. Un axe fort d'orientation Nord-Sud permettra d'irriguer le nouveau quartier avec des possibilités de cheminement. Des axes secondaires permettront la desserte de tous les lots. Les voiries seront partagées pour une cohabitation de l'ensemble des modes de déplacements (motorisés, piétons et cycles).

4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.

Pour rappel, le présent dossier fait l'objet d'une évaluation environnementale, au titre des articles R. 104-1 et suivants du code de l'urbanisme. Elle est issue en partie de l'étude environnementale menée par le bureau d'études IAO SENN en avril 2022 spécifiquement sur le secteur du Douviou et complétée et mise à jour par l'agence CRAAFT. Les éléments d'analyse de l'état initial de l'environnement sont présentés dans le chapitre 2.4.B et les documents supra-communaux au sein du chapitre 2.4.C du dossier de révision.

4.1 SOLUTIONS DE SUBSTITUTIONS ET MOTIFS POUR LESQUELS LE SECTEUR DU DOUVIOU A ETE RETENU.

Le site du Douviou a été retenu car il constitue un compromis optimal entre les besoins d'urbanisation de la commune, les impératifs environnementaux et les contraintes réglementaires. Bien que situé dans un environnement sensible, les caractéristiques spécifiques du site et les mesures d'atténuation prévues permettent de minimiser les impacts et de garantir un aménagement en cohérence avec les objectifs locaux et supra-communaux.

P.16 enquête publique n°E25000195/35

Benoît LERAY
Commissaire Enquêteur

Les solutions de substitution ont été écartées pour les raisons suivantes :

- La mobilisation de parcelles situées en dehors des zones urbanisées aurait impliqué un étalement urbain contraire aux principes du SCoT du Pays de Saint-Malo et augmenté les impacts environnementaux.
- D'autres terrains présentent des contraintes environnementales plus importantes, comme la présence de zones humides, des habitats critiques ou des risques accrus de submersion.

Les motifs pour lesquels le secteur du Douviou a été retenu sont les suivants :

- Le secteur est situé en continuité immédiate avec des zones déjà urbanisées, conformément aux principes d'urbanisation des espaces proches du rivage définis par la Loi Littoral et le SCoT du Pays de Saint-Malo. Cette localisation limite l'étalement urbain et préserve les espaces agricoles et naturels plus éloignés.
- D'une surface de 2,3 hectares, le site permet de répondre aux besoins en logements identifiés par la commune, tout en respectant une densité maîtrisée adaptée au contexte local.
- Le site bénéficie d'une bonne accessibilité grâce aux infrastructures routières existantes, notamment en bordure d'une route communale principale. Cela limite le besoin de nouvelles infrastructures coûteuses et réduit les impacts liés à leur construction.
- Le Douviou est proche des équipements communaux et des commerces, favorisant un développement équilibré et limitant l'artificialisation supplémentaire pour créer de nouveaux services.

4.2 INCIDENCES POSSIBLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.

Susceptibilité d'affecter significativement une zone Natura 2000

Commentaire : Le secteur reclassé ne se situe pas dans une zone Natura 2000.

Conclusion : Pas d'incidence.

Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Commentaire : Le secteur se situe à proximité d'une zone d'importance pour la conservation des oiseaux. Ainsi, une vigilance doit être portée pour préserver les habitats naturels et limiter les perturbations sur les espèces. Le règlement de la zone 1AUe et celui de l'OAP permettront de limiter les incidences de l'aménagement de la zone sur les milieux naturels et la biodiversité. Les cours d'eau, fossés et biez sont, par exemple, notifiés repérés comme à préserver au sein de l'OAP pour limiter les incidences sur le réseau hydrographique.

Conclusion : incidence limitée.

P.17 enquête publique n°E25000195/35

Benoît LERAY
Commissaire Enquêteur

Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

Commentaire : La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers sera limitée à 1,4 hectare aménagé à vocation d'habitat sur l'ensemble du secteur. Une partie importante du site reste donc dédiée à des espaces verts et libres, limitant l'imperméabilisation des sols et conservant un équilibre entre bâti et nature.

Conclusion : incidence limitée.

Incidences sur les zones humides

Commentaire : Le secteur reclassé ne contient pas de zones humides identifiées.

Conclusion : Pas d'incidence.

Incidences sur l'eau potable

Commentaire : La procédure n'a pas d'impact direct ou indirect sur un périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine. Le projet n'entraînera pas d'impact significatif sur le système d'alimentation actuel.

Conclusion : Pas d'incidence.

Incidences sur la gestion des eaux pluviales

Commentaire : Le secteur reclassé est soumis au règlement de la zone 1AUe et aux prescriptions de l'OAP qui [permettent d'assurer](#) la gestion des eaux pluviales.

Conclusion : Incidence limitée.

Incidences sur l'assainissement

Commentaire : Le secteur reclassé n'impactera pas significativement le réseau d'assainissement existant.

Conclusion : Pas d'incidence.

Incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti

Commentaire : Le secteur reclassé est soumis au règlement de la zone 1AUe et aux prescriptions de l'OAP qui réglementent l'insertion paysagère des constructions. Les constructions réglementées au sein de l'OAP respectent les hauteurs et proportions des bâtiments situés dans les secteurs voisins. Dans le cadre de l'aménagement du secteur, les habitations seront donc limitées à une hauteur maximale de 12 mètres conforme au règlement du PLU.

P.18 enquête publique n°E25000195/35

Benoît LERAY
Commissaire Enquêteur

Conclusion : Incidence limitée.

Sols pollués et incidences sur les déchets

Commentaire : Le secteur reclassé ne concerne pas de sols pollués, de carrières ou d'établissement de traitement des déchets. Il n'appartient pas à un secteur soumis à des servitudes liées à des pollutions.

Conclusion : Pas d'incidence.

Incidences sur les risques et nuisances

Commentaire : Le secteur reclassé est soumis au règlement du PPRSM en vigueur sur la commune d'HIREL. Il n'engendrera pas de nuisances majeures et s'insérera en cohérence avec le tissu urbain existant.

Conclusion : Pas d'incidence.

Incidences sur l'air, l'énergie, le climat

Commentaire : Le reclassement du secteur n'a pas d'influence notable sur la concentration ou la dispersion de polluants atmosphériques, l'implantations d'établissements sensibles aux abords d'une source de pollution, l'exposition de la population ou la mobilité.

Conclusion : Pas d'incidence.

4.3 MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION DES INCIDENCES NEGATIVES.

Les mesures envisagées pour éviter ou réduire les possibles incidences environnementales reposent sur la complémentarité de deux types de mesures réglementaires. L'une relève de la conformité car vise le règlement graphique et écrit du PLU, l'autre de la compatibilité concernant les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) qui donnent les principes d'aménagement du projet. Les mesures détaillées dans ces différents outils réglementaires permettront d'encadrer l'aménagement de secteur sous forme d'orientations spécifiques graphiques et textuelles ainsi que de recommandations.

Intégration paysagère et architecturale

- Limitation de la hauteur des constructions à 12 mètres en lien avec le bâti existant pour maintenir l'harmonie architecturale du paysage résidentiel et de préserver les perspectives visuelles.

Gestion des eaux pluviales

- Intégration des espaces verts au système de gestion des eaux pluviales avec des noues ou bassins régulateurs
- Préservation des fossés existants et du Biez pour maintenir le régime hydraulique naturel.

Préservation des habitats

- Maintenir les haies existantes.
- Préservation des fossés, du Biez et des autres éléments structurants pour leur rôle écologique et hydraulique

Favorisation de la biodiversité

- Intégrer des gîtes et abris pour la faune : nichoirs, hôtels à insectes et passages pour la microfaune dans les aménagements
- Prévoir une gestion différenciée des espaces verts : instaurer une fauche tardive pour maintenir les abris hivernaux pour la faune et préserver les ressources

Protections des espèces sensibles

- Adapter le calendrier des travaux pour éviter les périodes sensibles pour la faune, comme la nidification (avril à juillet) ou l'hibernation
- Limiter les perturbations sonores et l'utilisation de produits phytosanitaires pour minimiser l'impact sur les écosystèmes environnants

4.4 INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI.

Afin de garantir la mise en œuvre effective des mesures d'atténuation et de compensation prévues dans le cadre du projet d'aménagement du secteur du Douviou, des outils de suivi spécifiques seront déployés par la maîtrise d'ouvrage.

Ces dispositifs permettront de surveiller les impacts du projet sur l'environnement et d'assurer sa compatibilité avec les réglementations locales et supra-communales.

P.20 enquête publique n°E25000195/35

Benoît LERAY
Commissaire Enquêteur

Des mesures de suivi seront mises en place, incluant l'évolution de la biodiversité (notamment l'état des haies bocagères), la gestion des eaux pluviales (fonctionnement des bassins de rétention et qualité des rejets dans le biez).

Des contrôles réguliers seront réalisés, avec une fréquence adaptée à chaque thématique (annuels pour la biodiversité, trimestriels pour les eaux pluviales).

Pendant la phase de chantier, un coordinateur environnemental sera désigné pour veiller au respect des prescriptions (protection des haies, maintien des fossés, respect du calendrier des travaux hors périodes de nidification et de migration).

Après aménagement, un suivi sera effectué pour garantir la bonne intégration des mesures d'accompagnement de la biodiversité (installation de gîtes pour la faune).

5. AVIS DES PPA.

5.1.A AVIS DE LA MRAe.

La MRAE de BRETAGNE n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier mentionné ci-dessus n°2025-012261 et reçu le 28 mars 2025. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

5.1.B ANALYSE ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le Commissaire Enquêteur regrette l'absence de réponse de la MRAe.

5.2.A AVIS DES SERVICES DE L'ETAT.

Le projet d'OAP sur le secteur du Douviou et les densités envisagées correspondent aux caractéristiques attribuées à la typologie « espaces urbanisés à conforter en milieu sensible » (caractère limité de l'extension de l'urbanisation), et correspondent également aux caractéristiques des secteurs environnants (environ 25 logements à l'hectare). En outre, le projet intègre des prescriptions architecturales et paysagères dont la préservation de biez et haies bocagères.

De plus, les demandes de l'Etat concernant la fermeture ou la réduction des autres zones 1AU a été prise en compte, portant ainsi l'effort de densification et le renouvellement urbain. Ainsi, sans présumer de la décision de la Cour d'appel, l'approbation de la révision du PLU d'HIREL n'appelle aucune observation au titre du contrôle de légalité.

P.21 enquête publique n°E25000195/35

Benoît LERAY
Commissaire Enquêteur

5.2.B ANALYSE ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le Commissaire Enquêteur estime que le projet d'OAP sur le secteur du « DOUVIOU » est exemplaire. Il est conforme aux densités préconisées par le SCOT. Il est respectueux du bâti environnant notamment en terme d'hauteur au faîtage et la coulée verte permet une liaison douce entre les lotissements environnants et le centre bourg qu'il jouxte.

5.3.A AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS.

Pas d'observations particulières.

5.3.B ANALYSE ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le Commissaire Enquêteur note que ce projet situé à quelques pas de la supérette multi-services est de nature à conforter celle-ci.

5.4.A LE DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE.

La commission permanente ne formule aucune observation particulière sur le projet.

5.4.B ANALYSE ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le Commissaire prend acte que le Département valide une sortie sur la départementale qui longe la baie du Mont Saint Michel.

5.5.A LA REGION BRETAGNE.

Elle rappelle les objectifs du SRADDET sans formulation particulière pour la commune d'HIREL.

5.5.B ANALYSE ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le Commissaire Enquêteur estime que la commune d'HIREL se projette pleinement dans l'esprit du SRADDET avec son projet d'OAP sur le « DOUVIOU » situé en cœur de bourg.

5.6.A LA SNCF.

Elle rappelle les contraintes de son bon fonctionnement en traversée de la commune d'HIREL.

5.6.B ANALYSE ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

La commune d'HIREL est concernée par la voie de chemin de fer RENNES-SAINT MALO d'où les rappels de bon fonctionnement de la SNCF. Mais le projet de révision allégée du PLU est spécifique au secteur du « DOUVIOU ». Les observations de la SNCF sont hors sujet.

5.7.A REUNION D'EXAMEN CONJOINT AVEC LES PPA.

Le 28 mars 2025, les services de SAINT MALO AGGLOMERATION, de l'AGENCE DEPARTEMENTALE DE SAINT MALO, de la DDTM et de l'antenne de la SOUS PREFECTURE DE SAINT MALO ont validé techniquement le principe du projet de révision allégée du PLU d'HIREL.

5.7.B ANALYSE ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le Commissaire Enquêteur note que la DDTM et SAINT MALO AGGLOMERATION sont d'accord sur la densification du secteur au regard de l'actuel et futur SCOT. Le projet intègre cinq logements en locatif social.

6. OBSERVATIONS DU PUBLIC.

Le Commissaire Enquêteur a reçu quatre personnes. Deux qui sont venues s'informer du projet et deux autres qui ont souhaité exprimer des observations sur le registre.

6.1.A OBSERVATION DE MADAME LEGOFF JAN.

Madame LEGOFF JAN, demeurant au 27, rue du bord de mer souhaite la préservation de la source dans le fond de sa parcelle. De même, elle exprime le souhait d'être associée étroitement à l'élaboration du projet.

6.1.B ANALYSE ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le Commissaire Enquêteur a interrogé la maîtrise d'ouvrage sur ce point. Cette dernière a répondu que :

P.23 enquête publique n°E25000195/35

Benoît LÉRAY
Commissaire Enquêteur

« La source en question n'a pas été spécifiquement identifiée dans les études environnementales. Dans tous les cas, une attention à une bonne gestion hydraulique de la zone sera recherchée. Le terrain de Madame LGEFF JAN est contigu à l'espace récréatif sur lequel il n'est pas prévu d'aménagement. L'écoulement des eaux sera donc préservé ».

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cet engagement.

6.2.A OBSERVATION DE MADAME BODIN.

Madame Martine BODIN, demeurant au 18 rue des Tourailles tient à signaler qu'elle bénéficie d'un droit de passage pour desservir le fond de sa parcelle afin de se faire livrer du bois, du gaz ou évacuer des déchets. Les projets d'aménagement ne doivent pas compromettre ces fonctions. Elle ajoute qu'il existe un poirier remarquable qu'il convient de préserver.

6.2.B ANALYSE ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le Commissaire Enquêteur prend acte de l'engagement de la maîtrise d'ouvrage du maintien de ce passage pour desservir son fond de parcelle. Le Commissaire Enquêteur regrette, au motif que le poirier est vieillissant (tout arbre par nature est vieillissant !) le manque de volonté pour le préserver, d'autant qu'il se situe dans l'espace récréatif !

6.3.A MAINTIEN DES « BIEZ » ET SECURITE.

Les « BIEZ » appartiennent à la culture des polders. En zone urbaine, par leur profondeur, ils peuvent présenter un danger pour certaines personnes.

6.3.B ANALYSE ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le Commissaire Enquêteur a interrogé, sur ce sujet la maîtrise d'ouvrage. Celle-ci s'engage à étudier d'éventuels dispositifs de protection des biez en phase opérationnelle.

7- CONCLUSIONS GENERALES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le Commissaire Enquêteur relève que la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme d'HIREL a pour objectif de restaurer le classement du secteur du Douviou en zone 1AUe, suite au jugement du tribunal administratif portant annulation dudit zonage. Cette procédure inclut également l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de définir les principes directeurs du projet.

Le projet a été révisé pour prendre en compte les observations du jugement. Il s'inscrit dans le respect des critères de densification limitée du tissu urbain, tels que prescrits par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo.

A la lumière des dispositions de l'article L.153-34 et suivants du Code de l'urbanisme, la commune d'HIREL a préféré positionner les changements apportés au PLU d'HIREL dans le champ de la procédure de révision allégée sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables ».

Le PADD du PLU d'HIREL arrêté en 2019 fixe les orientations suivantes (pages 4 et 5) :

- Concentrer prioritairement les développements dans les bourgs et leurs franges, à proximité des équipements structurants (école, bibliothèque-ludothèque...), des commerces à proximité dans les centres-bourgs (...) et des services,
- Encourager l'urbanisation des dents creuses inventoriées ;
- Encadrer la densification pour préserver la qualité du cadre de vie ;
- Conforter les centralités et préserver les espaces naturels et agricoles en limitant les extensions destinées à l'habitat au regard des possibilités offertes par le PPRSM et des orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo.
- Permettre le remplissage des dents creuses en redéfinissant l'enveloppe urbaine en fonction des prescriptions législatives, la réalité du terrain, la topographie, la viabilisation du terrain et des enjeux environnementaux.

Le présent dossier fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre des articles R. 104-1 et suivants du code de l'urbanisme. Elle est issue en partie de l'étude environnementale menée par le bureau d'études IAO SENN en avril 2022 spécifiquement sur le secteur du Douviou complétée et mise à jour par l'agence CRAAFT. Les éléments d'analyse de l'état initial de l'environnement sont présentés dans le chapitre 2.4.B et les documents supra-communaux au sein du chapitre 2.4.C du rapport de présentation.

Le Commissaire Enquêteur estime que la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme d'HIREL est conforme au SCOT De SAINT MALO AGGLOMERATION (notamment en matière de densité de logements sur cette parcelle située en cœur de bourg) et compatible avec les documents supra-communaux.

La parcelle concernée par la révision allégée du PLU d'HIREL est sous propriété de l'EPF de BRETAGNE depuis 2021. Ce secteur stratégique a été acheté pour le compte de la commune en vue d'être urbanisé : une trentaine de logements, dont cinq locatifs sociaux, devraient être construits.

Le Commissaire Enquêteur considère qu'il s'agit là d'une bonne application de la loi ZAN. Il estime également que la loi littorale est respectée.

Pour s'insérer pleinement dans le tissu urbain environnant, la maîtrise d'ouvrage préconise une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage des futures constructions.

Le Commissaire Enquêteur souscrit à cette initiative qui permet une intégration harmonieuse de ce futur petit quartier situé en cœur de bourg.

Dans le cadre de l'OAP La maîtrise d'ouvrage dicte de grandes orientations d'aménagements pour ce futur quartier situé en centre bourg :

La maison d'habitation située à l'entrée du site pourra être démolie pour faciliter l'accès au secteur. Le projet intégrera la réalisation d'un aménagement routier de type plateau ralentisseur sur la Rue du Bord de Mer. Les orientations Nord-Sud seront privilégiées, en continuité avec la trame urbaine historique et favoriseront l'ensoleillement.

-Mixité fonctionnelle et sociale

Qualité environnementale et prévention des risques

Le site constitue le poumon vert de l'agglomération d'HIREL. L'aménagement de ce secteur permettra de le rendre davantage accessible au public. Les éléments de paysage (biez et haies bocagères) seront préservés et mis en valeur. La gestion des eaux pluviales sera traitée par la création d'un ouvrage de temporisation intégré au sein d'un espace paysager accessible au public. L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non-construits et non-dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot et dans des aires de stationnement groupées intégrées dans le paysage (haies, arbres, murs...).

Risque

Chacune des constructions édifiées à l'intérieur du secteur devra respecter les prescriptions du PPRSM.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le projet sera desservi de manière à inciter sa traversée. Un axe fort d'orientation Nord-Sud permettra d'irriguer le nouveau quartier avec des possibilités de cheminement. Des axes secondaires permettront la desserte de tous les lots. Les voiries seront partagées pour une cohabitation de l'ensemble des modes de déplacements (motorisés, piétons et cycles).

Le Commissaire Enquêteur affirme que l'ensemble de ces dispositions vont dans le bon sens et s'inscrivent dans l'intérêt générale de l'ensemble des habitants de la commune d'HIREL

Pour rappel, le présent dossier fait l'objet d'une évaluation environnementale, au titre des articles R. 104-1 et suivants du code de l'urbanisme. Elle est issue en partie de l'étude environnementale menée par le bureau d'études IAO SENN en avril 2022 spécifiquement sur le secteur du Douviou et complétée et mise à jour par l'agence CRAAFT. Les éléments d'analyse de l'état initial de l'environnement sont présentés dans le chapitre 2.4.B et les documents supra-communaux au sein du chapitre 2.4.C du dossier de révision.

Le site du Douviou a été retenu car il constitue un compromis optimal entre les besoins d'urbanisation de la commune, les impératifs environnementaux et les contraintes réglementaires. Bien que situé dans un environnement sensible, les caractéristiques spécifiques du site et les mesures d'atténuation prévues permettent de minimiser les impacts et de garantir un aménagement en cohérence avec les objectifs locaux et supra-communaux.

Le Commissaire Enquêteur note avec intérêt que Les solutions de substitution ont été écartées pour les raisons suivantes :

- La mobilisation de parcelles situées en dehors des zones urbanisées aurait impliqué un étalement urbain contraire aux principes du SCoT du Pays de Saint-Malo et augmenté les impacts environnementaux.
- D'autres terrains présentent des contraintes environnementales plus importantes, comme la présence de zones humides, des habitats critiques ou des risques accrus de submersion.
-

Les motifs pour lesquels le secteur du Douviou a été retenu sont les suivants :

- Le secteur est situé au cœur de zones déjà urbanisées, conformément aux principes d'urbanisation des espaces proches du rivage définis par la Loi Littoral et le SCoT du Pays de Saint-Malo. Cette localisation limite l'étalement urbain et préserve les espaces agricoles et naturels plus éloignés.
- D'une surface de 2,3 hectares, le site permet de répondre aux besoins en logements identifiés par la commune, tout en respectant une densité maîtrisée adaptée au contexte local.
- Le site bénéficie d'une bonne accessibilité grâce aux infrastructures routières existantes, notamment en bordure d'une route communale principale. Cela limite le besoin de nouvelles infrastructures et réduit les impacts liés à leur construction.
- Le Douviou est proche des équipements communaux et des commerces, favorisant un développement équilibré et limitant l'artificialisation supplémentaire pour créer de nouveaux services.

Le Commissaire Enquêteur observe qu'il n'y a pas d'incidences sur les milieux naturels et la biodiversité puisque le secteur ne se situe pas dans une zone Natura 2000, situé à proximité d'une zone d'importance pour la conservation des oiseaux, il note que le règlement de la zone 1AUe et celui de l'OAP permettront de limiter les incidences de l'aménagement de la zone sur les milieux naturels et la biodiversité. Les cours d'eau, fossés et biez sont, par exemple, notifiés repérés comme à préserver au sein de l'OAP pour limiter les incidences sur le réseau hydrographique.

La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers sera limitée à 1,4 hectare aménagé à vocation d'habitat sur l'ensemble du secteur. Une partie importante du site reste donc dédiée à des espaces verts et libres, limitant l'imperméabilisation des sols et conservant un équilibre entre bâti et nature.

Le Commissaire Enquêteur note, avec intérêt, la préservation des fossés existants et du Biez pour maintenir le régime hydraulique naturel. La préservation des habitats avec le maintien des haies existantes et la préservation des fossés, du Biez et des autres éléments structurants pour leur rôle écologique et hydraulique.

8- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR RELATIF A LA REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR LE SECTEUR DIT « LE DOUVIOU » A HIREL.

Au regard des conclusions générales,

Vu l'étude du dossier soumis à l'enquête publique,

Vu les entretiens avec la maîtrise d'ouvrage, les renseignements recueillis, les remarques des personnes et l'observation portée au registre,

Vu les observations des PPA,

Vu les démarches et analyses auxquelles je me suis livré :

J'ai l'honneur d'émettre l'avis suivant :

AVIS FAVORABLE

Chantepie, le 23 décembre 2025

Benoît LERAY

Commissaire-enquêteur

