



**PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Secrétariat Général

Direction des collectivités territoriales et de la citoyenneté
Bureau de l'urbanisme

Rennes, le 20 avril 2022

Affaire suivie par : Séverine Jouannet
Tél. : 02 99 02 14 03
Courriel : severine.jouannet@ille-et-vilaine.gouv.fr
lettre AR

Le préfet
à
Monsieur le maire du Pertre
2, place de l'Église
35370 LE PERTRE

Objet : Révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) - article L.153-31 du code l'urbanisme
arrêt du projet - avis des services de l'État (personnes publiques associées)

Ref : - Délibération du 20 janvier 2022 arrêtant le projet de révision du PLU transmise le 25 janvier 2022 en versions dématérialisée via @ctes
- Dossier d'arrêté du PLU transmis par voie postale le 15 février 2022 en version dématérialisée via un CD-ROM
- Ma lettre du 19 mai 2020 relative à l'arrêt du projet de PLU émis par délibération du 14 novembre 2019

PJ : Avis détaillé des services de l'État sur le dossier d'arrêté du PLU du Pertre

Par délibération du 20 janvier 2022, votre conseil municipal a arrêté le PLU de votre collectivité. Cette nouvelle délibération fait suite à l'avis réservé émis le 19 mai 2020 à l'occasion du premier PLU arrêté par délibération du 14 novembre 2019.

Cette nouvelle version de votre projet de PLU répond aux recommandations émises dans le cadre de l'avis du 19 mai 2020 sur les points suivants :

1) Sur l'ajustement des besoins de logements et d'offre foncière au regard des réalités démographiques et du développement urbain des autres communes

L'offre foncière prévue par le nouveau PLU arrêté a donc été fortement réduite et correspond en outre à une division par deux de la consommation foncière constatée sur les dix dernières années et s'inscrit dans la trajectoire du « zéro artificialisation nette » prévue la loi « Climat et résilience ».

Par ailleurs, des objectifs de densité ont été renforcés pour atteindre une moyenne de 17 logements par hectare.

2) Sur le renforcement des objectifs de la vacance et de renouvellement urbain

L'analyse de l'augmentation de la vacance a été consolidée et les objectifs de résorption ont été renforcés, visant à atteindre un taux de 7 % du parc de logements à l'issue de la mise en œuvre du PLU. De même, l'analyse des potentiels de densification et la justification des secteurs retenus ont été approfondies dans les différentes pièces du PLU, conformément aux demandes de l'État et aux dispositions définies par la loi « Climat et résilience ».

3) Sur la question de la densification et des capacités d'urbanisation du centre-bourg au regard des risques liés à l'activité de l'entreprise Hydrachim classée SEVESO

Les éléments du porter-à-connaissance (PAC) sur les risques industriels transmis le 19 octobre 2021 par l'État ont été intégrés dans les différentes pièces du PLU.

➤ *Concernant le principe « d'appréciation individualisée des demandes d'autorisation tenant compte de l'exposition au risque » mentionné au PAC pour la zone B, des recommandations sur les modalités de mise en œuvre de ce principe sont expliquées et détaillées dans l'avis en annexe, que la commune pourra transposer dans son PLU.*

4) Sur la suppression de la zone 2AUA dédiée aux activités économiques

L'offre foncière d'activité a été réduite à 4 ha en supprimant la zone 2AUA située au nord du bourg, comme cela avait été demandé par les services de l'État.

5) Sur la délimitation et la protection des continuités écologiques (la « trame verte et bleue » - TVB)

L'inventaire des boisements a été complété et l'ensemble du bocage fait l'objet de protection, à la différence du premier PLU arrêté. Par ailleurs, la protection des massifs boisés a été renforcée en instaurant une protection stricte en « espace boisé classé » pour l'ensemble de ces massifs. L'identification de la TVB a été approfondie et mieux justifiée. L'inventaire des zones humides a été complété pour intégrer les zones d'urbanisation future.

➤ *Concernant cette zone humide, il conviendra de l'indiquer et de la protéger dans le règlement graphique. Par ailleurs, le PLU ne permet pas de s'assurer que la CLE a bien validé l'inventaire proposé.*

➤ *L'analyse sur les besoins en eau potable et la capacité de la ressource à y répondre n'a pas été approfondie. Il conviendra de démontrer que le potentiel de production d'eau sera suffisant en quantité et en qualité, afin d'éviter ou de limiter les situations de crise concernant la production d'eau et de réduire les impacts sur les milieux aquatiques liés à la baisse des débits et au changement climatique.*

➤ *Enfin, l'analyse indiquant que la station d'épuration est en capacité de traiter les flux supplémentaires n'a pas été apportée, même si ce point ne semble pas poser de difficultés particulières au regard de la situation existante.*

En conclusion, ces adaptations permettent de justifier les choix de développement du projet au regard des principes de gestion économe de l'espace devant conduire au « zéro artificialisation nette » et de préservation des continuités écologiques. Elles renforcent ainsi le projet dans sa dimension écologique et sa capacité à dynamiser le centre bourg.

Le nouveau PLU arrêté répond aux demandes et recommandations de l'État et s'inscrit dans les objectifs des politiques de transitions.

Compte tenu des améliorations portées au projet depuis le premier arrêt, notamment, j'émet un **avis favorable** à ce projet. Néanmoins, je vous invite à compléter votre projet en y intégrant les dernières recommandations, que vous trouverez dans l'avis détaillé en annexe du présent courrier, qui porte plus particulièrement sur la protection de la zone humide identifiée par l'inventaire complémentaire et sur la gestion de l'eau.

Pour le préfet, et par délégation,
Le sous-préfet de Fougères-Vitré



Didier DORÉ

Annexe au courrier du 20 avril 2022

Avis détaillé concernant la révision du PLU de la commune du PERTRE arrêté par délibération du 20 janvier 2022

Par délibération du 20 janvier 2022, le conseil municipal de LE PERTRE a arrêté un nouveau projet de plan local d'urbanisme (PLU) et, conformément aux articles L153-16 et R153-4 du Code de l'urbanisme, le dossier a été transmis à Monsieur le Préfet pour avis.

La commune se situe à une vingtaine de kilomètres au Sud-Est de Vitré et à moins d'une dizaine de kilomètres au Sud de la RN157, axe Rennes-Laval. LE PERTRE fait partie de la Communauté d'agglomération de Vitré Communauté. Elle est identifiée par le SCoT (schéma de cohérence territoriale) du Pays de Vitré comme un « pôle de proximité ». Elle fait aussi partie d'un des trois « pôles relais » du secteur « Est » du PLH de Vitré Communauté, au regard de l'offre de services et de commerces qu'elle propose.

L'avis de l'État porte sur la déclinaison des objectifs d'aménagement durable fixés aux articles L. 101-2 et L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme, la forme du document et la procédure suivie. Les remarques sont graduées selon trois niveaux :

- Demande : l'État souhaite que la collectivité apporte une réponse favorable aux propos avancés, la non prise en compte d'une demande pourrait faire l'objet d'un recours lors du contrôle de légalité.
- Recommandation : l'État recommande (avec plusieurs niveaux de nuances) de prendre en compte certains éléments afin de favoriser la transition écologique et énergétique.
- Observation : l'État propose certaines corrections ou compléments dans l'objectif d'améliorer la qualité du PLU.

Cet arrêt intervient suite à l'avis réservé qui vous a été transmis par courrier du 19/05/2020, suite à un premier arrêt du PLU par délibération du 14/11/2019. Aussi, la commune a décidé de remanier profondément le PLU pour intégrer les demandes et recommandations de l'État conduisant à un débat sur le PADD le 04/03/2021. Ce projet de PLU arrêté a fait l'objet en outre de plusieurs échanges avec la DDTM et plus largement dans le cadre de réunion avec les personnes publiques associées. Par ailleurs, l'État a transmis le 19/10/2021 le porter-à-connaissance risques lié au site SEVESO de l'entreprise Hydracim, dont les éléments sur la gestion des risques ont pu être intégrés au nouveau PLU arrêté.

Le projet de PLU arrêté prévoit la réalisation de plus de 110 logements sur la durée du PLU (soit 11 logements par an environ) dont près de 50% logements en densification et rénovation, le reste de la production étant assuré en extension urbaine sur environ 3,5 ha (PADD). Le PLU prévoit par ailleurs une extension urbaine de 4 ha pour l'accueil de nouvelles activités économiques au sud du bourg. Aussi, l'offre foncière totale en extension urbaine sur la commune est de moins de 7,5 ha, contre une offre de 12 ha prévue par la première version du PLU arrêté en 2019.

Cinq demandes avaient été formulées dans l'avis du 19/05/2020 et ont fait l'objet de réponses adaptées dans le cadre du nouveau PLU arrêté en 2022.

1. Sur l'ajustement des besoins de logements et d'offre foncière au regard des réalités démographiques et du développement urbain des autres communes

La commune a retenu un scénario basé sur une croissance à 0,8% (au lieu de 1,4% dans la première version du PLU arrêté), compatible et en dessous des objectifs du SCoT (1,35%) et du PLH (1,25%). Ce scénario a été justifié dans le PLU notamment au regard de la polarité que joue cette commune au Sud-Est du département, polarité reconnue en outre par le PLH (commune « pôle relais ») et induisant des objectifs de densité et de mixité plus soutenus. Il est justifié également par la prise en compte des objectifs de production de logements définis

par les PLU récents des communes d'Étrelles et de Domalain, considérés également comme « pôle-relais » dans le PLH. Ces communes doivent assurer à ce titre une production plus forte de logements, production répartie entre ces trois communes. Ces justifications ont bien été apportées.

Ce scénario conduit à un besoin de production de près de 115 logements (dont une quinzaine de lots près à être construits), contre 130 logements prévus par la première version du PLU arrêté.

La commune prévoit la réalisation de près de 50% des logements en densification et le reste en extension, contre seulement 30% environ dans le premier PLU arrêté. Il prévoit dans le PADD ainsi 3,5 ha de zones d'habitat en extension urbaine (moins de 3 ha dans les OAP). L'observatoire national de l'artificialisation indique une consommation sur les dix dernières années d'environ 7 ha selon les estimations. Dans la première version du PLU arrêté, l'offre foncière en extension urbaine pour l'habitat était d'environ 7 ha (en intégrant le site de la Resnerie, à considérer en extension urbaine).

L'offre foncière de 3,5 ha prévue par le nouveau PLU arrêté a donc été fortement réduite. Elle correspond en outre à une division par deux de la consommation foncière constatée sur les dix dernières années et s'inscrit dans la trajectoire du « zéro artificialisation nette » prévue la loi « Climat et résilience ». Au total, près de 13 ha de zone d'extension à vocation d'habitat ont été supprimées par rapport au PLU opposable de 2007. Il convient néanmoins de souligner que ce calcul n'intègre pas, dans les extensions, les surfaces des 13 lots du lotissement de la touche Godet, lotissement en cours de commercialisation, viabilisé avant l'arrêt du PLU.

Par ailleurs, des objectifs de densité affichés par secteur d'urbanisation (par OAP et dans le rapport de présentation page 260) sont, pour certains d'entre eux (de 20 à 45 logements/ha), supérieurs aux objectifs du SCoT. Le SCoT fixe en effet des densités de 15 logements/ha en moyenne pour les communes assurant un rôle de polarité comme LE PERTRE. Ainsi, la densité moyenne sur l'ensemble des secteurs d'urbanisation définis par le PLU atteint 17 logements/ha, soit plus que les objectifs du PLU arrêté en 2019 et ceux prévus par le SCoT.

Enfin, les dispositions du règlement sur la gestion des annexes et extensions en zones agricole et naturelle ont été reprises, conformément aux demandes formulées dans l'avis des services de l'État de 2019.

2. Sur le renforcement des objectifs de la vacance et de densification

Le projet de PLU arrêté prévoit la réalisation de 50% des logements à produire en densification et rénovation, le reste de la production étant assuré en extension urbaine sur environ 3,5 ha. L'analyse de l'augmentation de la vacance a été consolidée et les objectifs de résorption ont été renforcés (objectif de sortie de vacance pour 10 logements, soit 10% de la production permettant de diminuer le taux du parc vacant de 9 à 7% à l'échéance du PLU) pour arriver à une situation considérée comme étant « normalisée » (page 207 RP).

De même, l'analyse des potentiels de densification et la justification des secteurs retenus a été renforcée dans le rapport de présentation (page 209 RP). Les objectifs de densification et de rénovation du parc ancien sont exposés en outre dans le PADD, conformément aux dispositions et objectifs de la loi « Climat et résilience ». Les zones les plus proches du bourg ont été retenues, répondant ainsi aux recommandations de l'avis de l'État.

Enfin, l'analyse de l'augmentation des résidences secondaires a été réalisée, indiquant qu'elle ne permet pas d'identifier objectivement les leviers de cette dynamique.

3. Concernant la question de la densification et des capacités d'urbanisation du centre-bourg au regard des risques liés à l'activité de l'entreprise Hydrachim classé SEVESO seuil bas

Les éléments du porter-à-connaissance (PAC) sur les risques industriels transmis le 19/10/2021 par l'État ont été intégrés dans les différentes pièces du PLU. Il est rappelé que le PAC a pour objectif de concilier la bonne information des élus sur le risque avec la latitude pour eux d'aménager le territoire de manière pragmatique, en considérant la probabilité d'occurrence extrêmement faible pour le scénario "toxique majorant" retenu par les services de l'État. Cette probabilité a été traduite en préconisations d'urbanisme, différenciées selon 3 zones définies dans le PAC.

Les préconisations de l'État sur la gestion de l'urbanisation dans les zones de risques détaillées ci-dessous peuvent être en outre précisés dans le règlement du PLU, si la commune souhaite transposer ces préconisations dans le PLU.

Concernant le principe "d'appréciation individualisée des demandes d'autorisation tenant compte de l'exposition au risque" mentionné au PAC pour la zone B et repris dans le rapport de présentation du PLU (page 152), ce principe vise bien les équipements recevant du public (ERP) et en particulier les établissements scolaires ou de santé. Le PAC ne dresse pas une liste de ces établissements afin de ne pas rigidifier excessivement les préconisations des services de l'Etat. Dans ce sens, le PAC indique également "qu'il importe d'être vigilant sur les projets en limite de zone et d'éloigner autant que possible les projets importants ou sensibles", sans préciser la nature de ces projets (les zones R "d'effets létaux significatifs" et zone r "d'effets létaux" étant les deux seuls périmètres véritablement contraints en terme d'urbanisme). Ces principes sont bien des préconisations que la collectivité est libre d'intégrer.

Aussi, la commune peut choisir de préciser ce principe à travers le règlement du PLU par l'intégration de règles détaillées d'interdiction de certains équipements publics, comme les "ERP" à vocation scolaire et sanitaire, afin que l'application du droit des sols (ADS) soit facilitée. De façon moins précise, la commune peut également intégrer dans le règlement du PLU (par exemple dans les dispositions générales du règlement) le principe "d'appréciation individualisée des autorisations..." afin d'étayer, si nécessaire et selon les projets, des décisions de refus de construire sur la base de l'article R.111-2 du CU. Ces décisions de refus pourraient porter sur des projets correspondant aux ERP mentionnés ci-dessus, ou encore sur des projets pouvant, par leur importance ou leur proximité à l'activité classée SEVESO, nécessiter un tel refus. Les choix de la commune, traduits dans le règlement littéral et graphique du PLU, devront être expliqués et justifiés dans le rapport de présentation. Dans ce cadre, le rapport de présentation indiquera la manière dont le principe "d'appréciation individualisée" est traduit dans le règlement.

Par ailleurs, il appartient à la commune de réaliser l'information de ses administrés à travers le DICRIM (document information communal sur les risques majeurs, réunions d'information) et de prévoir son dispositif de gestion de crise (plan communal de sauvegarde - PCS), le cas échéant. En outre, l'exploitant du site Seveso est responsable de la bonne information du public (fiche d'information transmise aux riverains, consignes en cas d'alerte). Les services de l'État se mobilisent également pour assurer une connaissance actualisée des risques, à travers le DDRM (dossier départemental des risques majeurs) pour une approche générique à l'échelle du département, ainsi qu'à travers le PAC traduisant les risques en préconisations d'urbanisme pour un site en particulier, comme celui d'Hydrachim en l'occurrence.

4. Sur la suppression de la zone 2AUA dédiées aux activités économiques

Dans la première version du PLU arrêté, l'offre foncière en extension urbaine était d'environ 6,5 ha pour les activités économiques. Cette offre a été réduite à 4 ha en supprimant la zone 2AUA située au nord du bourg, comme cela avait été demandé, zone qui apparaissait non compatible avec certaines orientations du SCoT et induisant des impacts environnementaux notables. Par contre, l'offre foncière de 4 ha, correspondant à l'extension d'un parc de proximité existant, malgré la réduction opérée, reste supérieure à la consommation foncière liée aux activités économiques sur les dix dernières années, évaluée à environ 3 ha.

La justification au regard des enveloppes prévues par le SCoT a été apportée. Ainsi, il est possible de vérifier que l'offre foncière du PLU de LE PERTRE, ajoutée aux possibilités foncières prévues dans l'ensemble des PLU révisés récemment au sein du périmètre du SCoT, ne dépasse pas l'enveloppe totale fixée par le SCoT : l'offre cumulée pour les parcs de proximité dans les PLU atteint ainsi 68 ha, pour une enveloppe maximum de 85 ha dans le SCoT et pour les parcs structurants de 125 ha dans les PLU, pour une enveloppe maximum de 150 ha dans le SCoT.

5. Sur la délimitation et la protection de la trame verte et bleue (TVB)

L'inventaire des boisements a été complété à travers la cartographie de la TVB (page 116 RP). Le linéaire de bocage protégé a été en outre élargi, le premier PLU arrêté ne protégeant que les linéaires de haies en bordure de chemin de randonnée, en lisières du bourg et de hameaux, ou bien liées aux mesures de compensation de la ligne LGV. Ainsi, l'ensemble du bocage fait l'objet de protection. En outre, la protection au titre des dispositions de l'article L 151-23 (page 249 RP) a été renforcée, fixant une compensation, en cas de destruction, équivalente à 100% du linéaire détruit et à des fonctionnalités identiques (règlement).

Par ailleurs, la protection du bocage a été renforcée en instaurant une protection stricte de type « espace boisé classé » pour les massifs boisés. Il a été convenu en réunion de personnes publiques associées, que les fonctionnalités du bocage seraient définies ultérieurement.

L'identification de la TVB a été approfondie et mieux justifiée en s'appuyant sur une analyse fonctionnelle écologique des milieux, en lien avec les territoires périphériques. Les liens avec les milieux naturels situés à proximité du territoire communal sont exposés et des cartographies permettent de visualiser et d'appréhender les liens avec les territoires limitrophes où s'opèrent ces continuités (forêts de la Guerche et de Chevré en particulier).

Les deux arrêtés préfectoraux de protection des captages d'eau potable ont été intégrés aux annexes et sont mentionnés explicitement dans le règlement écrit.

L'inventaire des zones humides a été complété pour intégrer les zones d'urbanisation future retenues. Dans ce cadre, une zone humide de 556 m² a été identifiée sur la zone 1AUE (OAP N°A2). Le rapport de présentation mentionne bien la nouvelle définition des zones humides prévue par l'article 211-1 du Code de l'Environnement.

6. Demandes non prise en compte, observations complémentaires :

Concernant la zone humide de 556 m² identifiée sur la zone 1AUE (OAP N°A2) par l'inventaire complémentaire, il conviendra de l'indiquer et de la protéger dans le règlement graphique. Par ailleurs, le PLU ne permet pas de s'assurer que la CLE a bien validé l'inventaire proposé. La cartographie des zones humides (figurant page 110 du rapport de présentation) pourrait être complétée par un zoom appliqué sur l'ensemble du secteur du bourg.

Le règlement pourrait préconiser en outre une protection spécifique des abords des cours d'eau mentionnés au règlement graphique par une marge de retrait de 5 m. depuis les cours d'eau, pour limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, au même titre que les prescriptions qui ont été définies pour les zones humides.

L'analyse sur les besoins en eau potable et la capacité de la ressource à y répondre n'a pas été approfondie (page 124 RP et 305 EE). Les éléments figurant dans les annexes sanitaires, non synthétisés et globalisés à des échelles supra-communales, ne permettent pas d'identifier les impacts du développement de la commune sur la ressource et la qualité de l'eau. Aussi, il conviendra de démontrer dans cette analyse que le potentiel de production d'eau sera suffisant en quantité et en qualité, afin d'éviter des situations de crise concernant la production d'eau et de limiter les impacts sur les milieux aquatiques liés à la baisse des débits. Cette vigilance doit être apportée dans le rapport de présentation, notamment par l'évaluation des besoins en eau potable de la commune pour son propre développement démographique et économique, mais aussi des besoins des territoires limitrophes, les ressources du syndicat étant de plus en plus limitées et sensibles au regard du changement climatique.

Le développement de l'urbanisation (habitat) prévu sur la commune, estimé à environ 250 EH sur la durée du PLU (12 ans), semble compatible avec la capacité de la station d'épuration. Environ 130 logements sont programmés sur la durée du PLU, soit entre 200 et 300 EH supplémentaires. Néanmoins, la démonstration de ce constat reste peu développée. Il aurait été pertinent en outre d'exposer les besoins de traitement liés aux activités industrielles, dont le développement est prévu par le PLU.

Enfin, certaines données ou informations pourraient être actualisées, notamment celles concernant le PCAET de Vitré communauté et le SRADDET, documents de rang supérieur qui ont été approuvés récemment (pages 128 et 129, en particulier les orientations du SRADDET sur le volet « énergies-climat » remplaçant celles du SRCAE). Des observations avaient été également soulignées sur l'analyse des mobilités.

