



Vitré, le 17 mars 2022

Monsieur le Maire
Mairie de Le Pertre
2 place de l'église
35370 LE PERTRE

N/Réf. : LG/LL

Objet : Arrêt du PLU

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la consultation des « personnes publiques », suite à l'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, vous avez sollicité l'avis du Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitre, chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale.

Conformément à la décision du Comité Syndical du 6 octobre 2020 lui donnant délégation, je vous informe que le Bureau du Syndicat a émis un **avis favorable** avec remarques sur ce dossier. Le détail de l'analyse est joint à ce présent courrier.

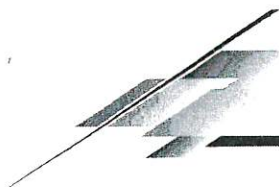
Je vous prie d'agréer, **Monsieur le Maire**, mes salutations les plus distinguées et cordiales.

Le Président,



Luc GALLARD

*PJ : Avis détaillé
Note de remarques*



Commune de LE PERTRE

**Arrêt du Plan Local d'Urbanisme
Projet reçu le 15/02/2022 – Arrêté le 20/01/2022**

**Avis du Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré sur la compatibilité
avec les orientations du SCoT approuvé le 15/02/2018**

Rappels du SCoT pour LE PERTRE

Volet population et habitat

- Le SCoT met en avant un accueil démographique basé sur un taux de croissance annuel global d'environ 1.25% en moyenne sur l'ensemble du territoire.
- La commune du Pertre est identifiée comme un pôle de proximité dans l'armature territoriale du SCoT.
- Part de production de logements aidés pour les pôles de proximité : encouragements.
- Rythme de production de logements pour le bassin de vie de Vitré : + 12 000 log soit 600 log/an.
- Le SCoT favorise la diversité du parc de logements et de typologies d'habitat adaptées.
- Taille des ménages à l'horizon 2035 pour les pôles de proximité : 2.60.

Volet gestion optimale de l'espace

- Le SCoT fixe une densité moyenne de 15 log/ha pour les pôles de proximité.
- Enveloppe maximale nécessaire à la production de logements pour le bassin de vie de Vitré : 670 ha (+ 12 000 log).

Volet économique

- Parcs d'activités existants identifiés sur Le Pertre : deux parcs d'activités de proximité.
- Potentiel de développement des parcs d'activités pour VC : PA structurants : 150 ha / PA de proximité : 85 ha.

Volet mobilité

- Le SCoT favorise le développement du covoiturage.
- Le SCoT favorise le développement de projets de voies douces.

Volet équipements

- Le SCoT favorise la mutualisation et l'optimisation des équipements.

Volet commerce

- Le Pertre - pôle relais : délimiter les centralités et sites périphériques susceptibles d'accueillir les commerces de + 1 000 m² de surface de plancher.
- L'implantation de tous les commerces se fera prioritairement dans les centralités.
- Au sein des sites de périphéries : Possibilité d'extension des sites existants ou identifiés dans les documents d'urbanisme locaux. Possibilité de création de sites au sein de l'enveloppe urbaine ou en continuité. Surface minimum de plancher à destination commerce par bâtiment de 300 m² et surface maximum de plancher à destination commerce par bâtiment de 1 500 m².
- Au sein des enveloppes urbaines : la création de nouveaux bâtiments à destination commerce ne pourra excéder 1 000 m² de surface de plancher par bâtiment.

Volet paysager, gestion durable des ressources, composantes de la trame verte et bleue et énergie.

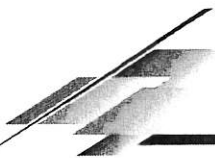
- Réservoirs principaux : la forêt du Pertre, des bois de Bigauderie et de Clermont. Réservoir bocager complémentaire au sud-est de la forêt du Pertre.
- Corridor majeur traversant le territoire du Pertre : du bourg de la commune aux communes situées au sud-ouest. Liaison écologique majeur vers la vallée de la Mayenne.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientations PADD	Compatibilité SCoT
<u>Axe 1 – Politiques d'aménagement et d'Urbanisme</u> ➡ Affirmer le développement démographique tout en préservant le cadre de vie Un objectif de création de 100 logements durant les 10 prochaines années. Un taux de croissance démographique de l'ordre de 0.8 %/an. ➡ Placer les enjeux agricoles, naturels et paysagers au cœur des choix de développement ➡ Recentrer le développement de l'habitat sur le bourg en maîtrisant l'étalement urbain L'action du PLU se concentre sur : - un objectif de reprise de 10 logements vacants durant les 10 prochaines années. Une OPAH sera mise en place dans ce sens. - un objectif de densification des espaces déjà urbanisés du bourg et des hameaux proches du bourg desservis. Ces espaces permettraient d'accueillir plus d'une vingtaine de logements. - Une maîtrise du développement en extension du bourg avec un objectif de densité brute de 15 logements/ha. = il ne pourra excéder une surface de 3,5 ha (ou 4,5 ha dans l'hypothèse où l'aménagement de la Touche Godet ne pourrait être finalisée). ➡ Prendre en compte la situation de l'habitat en campagne Autoriser l'évolution de l'habitat existant et sous condition, la transformation en habitation ou hébergement touristique de certains bâtiments anciennement à usage agricole. ➡ Prévenir les risques et nuisances	<u>Compatible</u> ORIENTATION I.1.A ORIENTATION II.1.C ORIENTATION II.2.A ORIENTATION II.1.C SOUS THEMATIQUE I.3
<u>Axe 2 – Protection des espaces agricoles</u> La protection des espaces à vocation biologique, agronomique et économique, qui constituent l'outil de travail des entreprises agricoles. La préservation des capacités de développement de chaque exploitation du territoire. La recherche de solutions tendant à réduire l'étalement urbain sur des espaces à vocation agricole. Un dimensionnement de l'extension sur les espaces agricoles adapté aux besoins de développement de la	<u>Compatible</u> ORIENTATION III.3.A ORIENTATION III.3.B ORIENTATION III.3.A ORIENTATION II.2.A



commune en choisissant les secteurs susceptibles, parmi d'autres critères, d'avoir le moins d'impact sur la pérennité de l'activité agricole et le fonctionnement des exploitations agricoles.	
<u>Axe 3 – Protection des espaces naturels et forestiers / Préservation et remise en état des continuités écologiques.</u> ↳ La protection des espaces naturels et forestiers Le territoire de Le Pertre recense un secteur naturel et écologique de grande qualité : la forêt du Pertre identifiée comme réservoir de biodiversité majeur dans le cadre du SCoT du Pays de Vitré et du SRCE. ↳ La préservation et la remise en état des continuités écologiques	<u>Compatible</u> ORIENTATION VII.3.A ORIENTATION VII.3.B ORIENTATION VII.3.C
<u>Axe 4 - Paysages</u> ↳ Valoriser l'identité paysagère de la commune Protéger les éléments du paysage qui contribuent à la dynamique du paysage, favoriser les actions permettant de préserver les points de vue les plus remarquables et engager une réflexion et mettre en œuvre des mesures permettant de dessiner ou redessiner les lisières urbaines en tenant compte des projets futurs de développement à vocation d'habitat ou économique. ↳ Protéger et mettre en valeur les ensembles patrimoniaux bâtis du territoire Assurer une cohérence urbaine dans le centre-bourg, définir des mesures de protection d'éléments bâtis remarquables, encourager la valorisation et la préservation de ce bâti et rappeler les règles applicables sur les secteurs identifiés comme pouvant présenter un intérêt archéologique.	<u>Compatible</u> ORIENTATION VII.1.A ORIENTATION VII.1.B
<u>Axe 5 - Habitat</u> ↳ Garantir une offre de logement pour tous sur le territoire Création de 10 logements/an. Les opérations d'habitat devront favoriser le parcours résidentiel en assurant une diversité dans l'offre en logements tant au niveau de la typologie de logements qu'au niveau de la mixité sociale. ↳ Favoriser la création d'un habitat durable économe en énergie Sensibiliser à la rénovation thermique du parc ancien et faciliter la mise en œuvre de projets mettant en avant la production d'énergies à partir de sources renouvelables.	<u>Compatible</u> ORIENTATION I.1.C ORIENTATION VII.1.B ORIENTATION VIII.1.D
<u>Axe 6 – Développement économique et équipement communal</u> ↳ Favoriser le développement de l'activité agricole	<u>Compatible</u>



➤ Prendre en compte les besoins de l'exploitation forestière ➤ Affirmer le bourg comme principal pôle de développement du commerce de proximité ➤ Maintenir des capacités d'accueil pour les nouvelles activités économiques Le bourg du Pertre pour les nouvelles activités artisanales et les services compatibles avec la proximité de zones habitées et les secteurs d'activités de la route de St-Poix qui accueillent les entreprises les plus importantes (au niveau du site de la Haute rivière et en entrée sud du bourg). ➤ Conforter l'économie touristique	ORIENTATION III.3.A ORIENTATION VI.2.B ORIENTATION III.1.B ORIENTATION III.2.B
<u>Axe 7 – Équipements et loisirs</u> ➤ Maintenir la convivialité autour des espaces de loisirs du bourg ➤ Préserver et renforcer le niveau d'équipement communal en cohérence avec l'évolution démographique ➤ Profiter de la présence de l'hippodrome pour conforter la fréquentation touristique	<u>Compatible</u> ORIENTATION VII.1.A ORIENTATION V.1.A ORIENTATION V.1.B
<u>Axe 8 – Transports et déplacements</u> ➤ Limiter les besoins de déplacements de la population ➤ Préserver le maillage de cheminements de découverte du territoire	<u>Compatible</u> ORIENTATION II.1.A ORIENTATION II.2.A ORIENTATION IV.2.C
<u>Axe 9 – Communications numériques/Energie</u> Le déploiement des réseaux de communication très haut débit doit être envisagé pour répondre aux besoins de la population locale et des entreprises et être anticipé et facilité en le prenant en compte lors de chaque futur aménagement.	<u>Compatible</u> ORIENTATION VIII.1.A
<u>Axe 10 – Lutte contre le changement climatique / adaptation à ses effets</u> La lutte contre le changement climatique ne relève pas d'une action unique mais de plusieurs actions menées parallèlement et susceptibles de modérer l'impact du projet urbain sur le réchauffement climatique.	<u>Compatible</u> THEMATIQUE 8
<u>Axe 11 – Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</u> Impossibilité d'extension ou de densification des hameaux (hors ceux raccordés à l'assainissement collectif).	<u>Compatible</u> ORIENTATION II.1.C



Le confortement de l'habitat au sein des espaces actuellement urbanisés en identifiant et prenant en compte le potentiel de densification/renouvellement dans le bourg et le potentiel de reprise d'une partie du parc de logements vacants.	ORIENTATION II.1.A
L'intégration d'une densité moyenne minimale de 15 logements/ha à l'échelle de l'ensemble du projet habitat	ORIENTATION II.2.A
Un juste développement des secteurs d'activités en cohérence avec les projets et les besoins des entreprises.	ORIENTATION III.1.B
Le PLU prévoit : -Un potentiel d'environ 3.5 ha de surface à urbaniser pour la réalisation d'environ 50-55 logements sur l'objectif total de 100 logements. Ce potentiel pourra être augmenté d'1 ha supplémentaire max dans l'hypothèse où l'opération aménagée de la Touche Godet ne pourrait être finalisée en raison des risques liés à la proximité de l'entreprise SEVESO.	ORIENTATION II.2.A
<u>Répartition du potentiel d'extension pour l'habitat (RP) :</u> - OAP n°1 Route de Mondevert : 0.27 ha -OAP n°2 La Foucherie : 1 ha -OAP n°3 Le Chardonneret : 1 ha - OAP n°4 Route de St Cyr : 0.9 ha	
-Un potentiel de développement pour les activités économiques à hauteur d'environ 4 ha	ORIENTATION III.1.B
Dans le P.L.U. seront restitués à l'activité agricole ou aux espaces naturels dans le cadre du P.L.U. : environ 3.5 ha de surfaces initialement affectées pour le développement des activités économiques et environ 11 ha de surfaces réservées pour le développement de l'habitat.	ORIENTATION II.2.A

Le rapport de présentation

- P.109 : Nous vous invitons à rappeler la prise en compte des haies identifiées dans le cadre du programme Breizh bocage. Pour rappel, le SCoT indique dans son orientation VII.3.B : « *Les documents d'urbanisme prendront en compte les haies identifiées dans le cadre du programme Breizh Bocage et y associeront des prescriptions qui assurent le maintien du linéaire existant et sa qualité dans le temps.* »
- P.200 : Nous vous invitons à préciser dans le rapport de présentation la taille des ménages (nombre moyen d'occupant par résidence principale) projetée à l'horizon du PLU. Pour rappel, la taille des ménages fixée par le SCoT pour les pôles de proximité à l'horizon 2035 est de 2,6 (orientation I.2.B).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Pas de remarques au titre du SCoT.

Le Règlement littéral

- Pour rappel, le SCoT dans son orientation VI.1.B indique : « *Afin de répondre à l'objectif de qualification des sites commerciaux périphériques des pôles principaux, le SCoT recommande que les documents locaux d'urbanisme intègrent à leurs règlements :*
 - *L'exigence d'une qualité architecturale 4 faces : espaces techniques non visibles à partir des espaces accessibles au public,*
 - *Le respect des normes de performance énergétique les plus récentes,*
 - *La mise en place de chantiers propres,*
 - *La mise en place de parcours marchand cohérent, par des prescriptions en matière de cheminement piétons en façade des bâtiments et dans les espaces de stationnement, par une recommandation sur la mutualisation des espaces de stationnement,*
 - *L'aménagement qualitatif des espaces de stationnement, et en particulier leur traitement paysager. »*

Nous vous invitons à intégrer ces éléments concernant les sites commerciaux périphériques dans votre règlement de PLU.

Le Règlement graphique

- Pas de remarques au titre du SCoT.

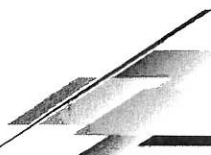
Remarques générales :

- Rappel du SCoT – Orientation III.3.B : « *Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement futures devront analyser les déplacements des engins agricoles pour ne pas les contraindre et limiter leur dispersion géographique. » :*
 - o Nous vous invitons à analyser plus précisément cette orientation dans la partie du rapport de présentation justifiant les secteurs d'extension de l'urbanisation.
- Rappel du SCoT – Orientation IV.1.B : « *Afin de limiter l'utilisation individuelle de la voiture, des aires de covoiturage pourront être inscrites dans les documents d'urbanisme (...).* » / Orientation VIII.1.C : « *Les documents doivent identifier les espaces pouvant contribuer au développement du covoiturage (...).* » :
 - o Aucune aire de covoiturage à réaliser n'est inscrite au règlement. Bien qu'il soit fait mention « *d'un covoiturage qui s'organise de manière spontanée* » sur la commune, nous vous demandons d'analyser plus précisément cette orientation afin d'identifier les espaces pouvant contribuer au renforcement du développement du covoiturage.

CONCLUSION

Le projet de PLU de la commune de Le Pertre est **compatible sur le fond et sur la forme** avec les orientations générales du SCoT du Pays de Vitré.

Il peut être émis un **AVIS FAVORABLE** avec remarques sur le projet de PLU de Le Pertre.



**NOTE DE REMARQUES DU SYNDICAT D'URBANISME A L'ATTENTION DE M. LE MAIRE,
À TITRE DE CONSEIL**

RAPPORT DE PRESENTATION (1A)

- P.89 : Qu'en est-il de la gestion des eaux pluviales ? Il est seulement évoqué la gestion des eaux usées et l'alimentation en eau potable dans cette partie.
- P.192 : Erreur dans la légende « proetction » au lieu de « protection ».

Annexes au rapport de présentation

Inventaire des zones humides :

- P.12 : « La CLE du SAGE Vilaine pourra valider l'inventaire des zones humides de la commune du Pertre une fois les documents définitifs approuvés par le Conseil Municipal ». Cet inventaire des zones humides a-t-il bien été validé par la CLE ?
- P.31 : Merci d'indiquer les pages correspondant aux annexes.

REGLEMENT GRAPHIQUE

- Nous vous invitons à faire figurer le périmètre de protection des monuments historiques sur le règlement graphique pour plus de lisibilité.

ANNEXES SANITAIRES

- Nous vous invitons à compléter vos annexes sanitaires par un volet sur l'assainissement des eaux pluviales (ex : aucune carte sur les EP n'est joint au dossier de PLU). Pour rappel, l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales indique : « *Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :*
1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;
3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. ».

