

Arrêté municipal du 17 mai 2022

COMMUNE DE LE PERTRE
ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE REVISION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête N°E22000031/35

7 juin 2022 – 8 juillet 2022

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DU
COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Le présent document constitue le mémoire en réponse de la commune du Pertre aux observations du public et aux questions du commissaire-enquêteur exprimées dans le cadre du procès-verbal du commissaire-enquêteur.

3. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU

Les dépositions inscrites dans le registre mis à la disposition du public, les messages reçus par voie électronique et le courrier déposé en mairie ont été répertoriés et analysés. Ils sont synthétisés dans les pages suivantes. Le contenu de ces dépositions, qui peuvent comprendre plusieurs observations ou remarques, a été ventilé par thèmes.

<i>Nature de l'observation</i>	<i>Nombre de remarques</i>
<i>Demandes de modification du zonage</i>	2
<i>Orientations d'aménagement et de programmation</i>	4
<i>STECAL</i>	1
<i>Bâtiments à caractère patrimonial</i>	<i>Demandes d'information orales</i>
<i>Talus et haies protégés</i>	1
<i>Annexes du PLU</i>	1
<i>Divers</i>	1

3.1. OBSERVATIONS RELATIVES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

3.1.1. Délimitation des différentes zones

C1 ; M. Benoit FRETIN, PDG de la société HYDRACHIM, route de Sainte Poix LE PERTRE.

Indique avoir un projet de construction d'un nouvel atelier de fabrication afin de pérenniser les activités du site industriel implanté sur la commune depuis 1995. Cette entreprise est située sur des parcelles classées en zone d'activité UA. Des prescriptions réglementaires sont applicables autour de cette entreprise car son activité (fabrication et commercialisation de produits d'hygiène et de désinfection) génère des risques d'aléa toxique.

La construction du nouvel atelier est prévue sur une zone actuellement utilisée comme rétention de produits chimiques. Cet espace jouxte la parcelle sur laquelle est implanté le bâtiment des pompiers, (SDIS) classée en zone UE dans le projet de révision du PLU.

La rédaction de l'article AU 3-2 du règlement écrit prévoit un retrait minimal de 10 m par rapport aux zones sans vocation d'activités économiques. Ce retrait ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes si le projet n'a pas pour conséquence de réduire le retrait par rapport à la limite séparative.

Dans le cas présent, cette disposition permettrait de réduire le retrait à 7 m puisque la zone de rétention est située à 7 m de la limite de la parcelle riveraine.

Toutefois, M. FRETIN demande le classement des parcelles 615 et 616 (SDIS) en zone UA, ce qui permettrait de construire à 5 m de la parcelle voisine et non à 7 m.

Il fait valoir que ces parcelles sont incluses dans le périmètre R (Rouge et donc inconstructible) des prescriptions réglementaires de prise en compte du risque d'aléa toxique.

Réponse de la commune : la commune envisage d'accéder à la demande en procédant au reclassement du bâtiment du SDIS au sein de la zone UA, ce qui permettrait d'assouplir les conditions d'implantation du bâtiment à créer par l'entreprise.

Il est rappelé que le bâtiment du SDIS constitue un local technique ou industriel d'une administration publique ou de ses délégataires et est à ce titre autorisé en zone UA. Il est toutefois concerné par le périmètre de protection le plus strict défini autour des installations d'Hydrachim.

O1 ; M. LE SECH, directeur de la société BRC 77 (Baie Rack Caisson), implantée sur la commune de LE PERTRE depuis 1985 et située sur la parcelle AD 388, déclare avoir, à court terme, un projet d'extension de son entreprise. La superficie du bâtiment s'élèverait à 1000 m² au sol, plus circulations et stationnements.

Il envisage cette extension sur la parcelle AD 389, classée en zone agricole A sur le projet de PLU, et située au Nord de la zone UA où est située l'entreprise.

C'est pourquoi il demande le classement en zone d'activités UA ou en zone d'activités future 1AUA, d'une partie de la parcelle AD 389 soit environ 1,8 ha, en excluant la zone naturelle N sur laquelle existe un plan d'eau (réserve incendie).

Cette superficie tient compte de l'existence de servitudes liées à la présence de lignes aériennes sur la parcelle AD 389.

Réponse de la commune : après une rencontre avec l'entreprise, les élus expriment leur souhait de pouvoir accompagner et favoriser le développement de l'entreprise BRC77, qui constitue un acteur majeur du territoire et dont le projet permettra de conforter l'emploi et s'inscrira dans la politique de réindustrialisation du territoire communal et communautaire.

La commune va étudier, en concertation avec les services de l'Etat et Vitré Communauté, les moyens pour définir un potentiel d'extension au nord de la zone actuelle, en procédant au besoin à une réduction de la portion sud afin de ne pas accroître les surfaces dédiées au développement des activités comparativement à celles inscrites dans le projet de PLU arrêté.

3.1.2. Secteurs de taille et de capacité limités (STECAL)

R 5 ; Mme Lolita BACHELIN et M. Ludovic SIMON, La Basse Plesse, LE PERTRE : indiquent être en accord avec l'avis de la CDPENAF du 3 mai 20022 qui demande une modification de l'emprise du STECAL de la Basse Plesse.

Réponse de la commune : la commune prend acte de l'accord concernant la nouvelle délimitation du STECAL.

3.1.3. Haies et talus à protéger

R4 ; M. Romain ORRIERE

Demande le classement en haie protégée, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, de la haie bocagère qui démarre de la Seiche, traverse la parcelle ZL 17, longe le ruisseau classé et qui continue au Nord de la parcelle ZL 18 (où la mare est classée), jusqu'à la ZL 20 (secteur de La Basse Rivière). (Plan en annexe à l'observation).

Réponse de la commune : la commune confirme sa volonté de protéger l'ensemble de la trame bocagère du territoire et procèdera à la protection des linéaires de haies évoqués dans la demande, dont la protection n'aurait pas été inscrite dans le PLU arrêté.

3.2. OBSERVATIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

3.2.1 OAP A5 secteur «La Haute Rivière»

R1 ; M. Jean Paul MAUDET, La Haute Folie, LE PERTRE ; propriétaire des parcelles 85, 88 et 256 et exploitant agricole des parcelles 67, 68 et 46, se déclare vendeur des parcelles 85, 88 et 256 à condition de pouvoir récupérer la propriété des parcelles 65 et 62 (propriété de la commune) et moyennant compensation financière.

Réponse de la commune : cette demande est sans lien direct avec l'objet du Plan Local d'Urbanisme. Les discussions relatives à la cession de parcelles seront conduites suite à l'approbation du PLU suivant le projet finalement adopté par le conseil municipal.

R4 ; Mme Dorothee PROUST et M. Romain PROUST

Déclarent :

- Avoir appris en 2016/2017 la modification du zonage des parcelles 67 et 68, autrefois en zone agricole, vers un classement en zone d'activités future : 1AUA ;
- Etre mecontents de ce changement car ces parcelles, qui leur appartiennent, sont situées en face de leur habitation ;
- Etre capables d'accepter une cession de terrain mais dans des conditions financières acceptables et sous réserve de garanties relatives à l'absence de nuisances sonores et olfactives.

Demandent que le schéma de l'OAP qui prévoit une bande herbée et partiellement boisée pour laisser transparaître les constructions soit revu afin de respecter le vis-à-vis.

Réponse de la commune : considérant la demande exprimée par l'entreprise BRC77, la commune pourrait envisager de réduire l'extension sud de la zone de la Haute Rivière pour permettre une extension au nord. Une telle adaptation permettrait de garantir la préservation des abords de l'habitation et du cadre de vie de ces habitants.

3.2.2. OAP A1 secteur « Route de Mondevert »

R2 ; M. Eric GROUSSARD, 7 allée Julien Béasse LE PERTRE,

Déclare que :

- La desserte automobile prévue depuis l'accès Nord lui paraît difficile à réaliser du fait du dénivelé (1 mètre) et qu'une liaison unique depuis la route de Mondevert serait préférable ;
- Qu'il s'oppose à la réalisation d'une desserte piétonne/vélos prévue le long du terrain car elle passera tout près de ses fenêtres et de celles des futurs logements et n'a pas d'intérêt car l'allée Julien Besse passe à 10 mètres de là, de même que la rue de Bretagne.

Réponse de la commune : le projet de logements a évolué récemment notamment en ce qui concerne les conditions d'accès et de desserte des logements. En conséquence, il convient de procéder à une modification de l'OAP, modification, qui conformément à la demande, contribuera à supprimer l'accès automobile et l'accès piéton initialement envisagé au nord du secteur.

3.2.1. OAP D2 (6 logements)

R2 ; M. Eric GROUSSARD, 7 allée Julien Béasse LE PERTRE, regrette que le dossier ne détaille pas davantage le projet d'aménagement.

Il déclare que le projet de construction de 6 logements ne tient pas compte de l'emprise des tribunes montées sur ce terrain lors des fêtes (circuit des deux provinces).

Il demande qu'une emprise de 5 m de large soit réservée rue de Ste Poix afin de pouvoir monter les tribunes (parking, voie d'accès à un parking situé derrière les logements...).

Il estime qu'une orientation des logements à l'Est, en bordure de trottoir, avec vue sur les containers à déchets n'est pas judicieuse. Une orientation Nord, avec vue sur le Clocher, ou Sud serait plus pertinente.

[Réponse de la commune](#) : la commune souhaite maintenir les objectifs de programmation de logements définis sur ce secteur.

Concernant les tribunes installées lors des fêtes, d'autres solutions pourront être trouvées.

3.3. ANNEXES DU PLU

M2 Mme Gisèle MARIE SMG35 :

Demande que les annexes du PLU (servitudes d'utilité publique relatives aux deux captages d'eau potables situées en partie sur le territoire de la commune) soient complétées par les documents joints à l'observation :

- L'arrêté inter-préfectoral des 8 et 13 octobre 2008, la carte et le plan relatifs au captage du Chalonge ;
- La carte et le plan relatifs aux drains de la Forêt du Pertre et des Landes de Bréal.

[Réponse de la commune](#) : les éléments transmis seront intégrés dans les annexes du PLU approuvé.

3.4. DIVERS

M1 ; Mme Danielle FAYSSE, commissaire enquêtrice

Message de test de l'adresse électronique.

4. OBSERVATIONS ET QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

4.1. RAPPORT DE PRESENTATION

Dans leur avis, les services de l'Etat indiquent que :

1. L'analyse des besoins en eau potable et la capacité de la ressource à y répondre, en prenant en compte non seulement la commune mais aussi les territoires limitrophes n'a pas été approfondie (page 124 du RP et 305 de l'EE).
2. La démonstration de la capacité de la station d'épuration à accueillir les 200 à 300 EH supplémentaires reste peu développée, notamment les besoins liés aux activités industrielles dont le développement est prévu dans le PLU.

➤ Quels sont les compléments qui seront apportés par la commune ?

[Réponse de la commune](#) : la problématique de la ressource en eau est importante. La production d'eau potable est de la compétence du SYMEVAL. La commune se rapprochera de cet organisme afin de disposer d'éléments complémentaires concernant l'alimentation en eau potable du territoire communal et des autres communes de son territoire au regard des prévisions démographiques envisagées durant les 10 prochaines années.

Ces éléments seront intégrés dans le rapport de présentation et notamment l'évaluation environnementale.

Concernant l'assainissement, la commune tient tout d'abord à préciser que la croissance envisagée de la population est de l'ordre de 140 habitants (et non 200 à 300 EH) auquel il faut ajouter les besoins liés au développement des activités.

Concernant la station d'épuration sur le territoire du Pertre, celle-ci dispose d'une capacité résiduelle d'environ 500 EH. Elle accueillera l'essentiel des effluents des futures habitations et des activités.

La station d'épuration de St-Cyr dessert une partie du bourg du Pertre. Elle dispose d'une capacité d'épuration résiduelle d'environ 300EH.

Au global, les deux stations disposent de capacités suffisantes pour permettre le développement urbain dans les années à venir.

4.2. REGLEMENT GRAPHIQUE

- Quelle est la signification de la ligne bleue qui entoure la zone UA située au Sud du bâtiment du SDIS ?

Réponse de la commune : cette ligne bleue correspond à la délimitation du site industriel SEVESO, en lien avec la mise en place des périmètres de protection autour de l'entreprise.

Zone 1AUA

Pour les services de l'Etat, l'offre foncière de 4 ha correspondant à l'extension d'un parc d'activités de proximité existant reste supérieure à la consommation foncière sur les 10 dernières années, évaluée à 3 ha environ.

- Comment la commune justifie-t-elle cette offre ?

Réponse de la commune : l'offre foncière mise en place dans le PLU existait déjà dans le PLU en vigueur sur le territoire. Le choix a été fait de le reconduire en raison de la volonté de développement des entreprises présentes dans la zone mais également de l'intérêt que ces surfaces peuvent représenter pour accueillir de nouvelles entreprises qui contribueront à conforter l'emploi sur la commune en qualité de pôle-relais de Vitré Communauté.

Cette offre a été établie en concertation avec Vitré Communauté compétente en matière de développement économique.

STECAL

- Quelle est la position de la commune vis-à-vis des demandes de réduction des emprises des STECAL demandées par la CDPENAF pour les secteurs de l'Hippodrome, du Haut Brétorin et de la Bousserie ?

Réponse de la commune : la commune envisage :

- Le maintien du STECAL de l'hippodrome pour conserver de la souplesse dans l'aménagement de ce secteur important pour le rayonnement communal.
- Le maintien du STECAL du Haut Brétorin, la CDPENAF n'ayant pas pris en compte l'existence d'un bâtiment qui n'apparaît pas sur la photo aérienne.



Bâtiment existant

- La modification du STECAL de la Bousserie conformément à la demande de la CDPENAF sous réserve de validation par les résidents concernés.

Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

- La totalité des haies et talus existants ou à réaliser dans le programme de travaux connexes à l'aménagement foncier agricole et forestier réalisé dans le cadre de la LGV bénéficie-t-elle d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ?
- Même question pour les haies plantées dans le cadre de l'opération Breizh – Bocage.

Réponse de la commune : la commune confirme que l'ensemble des haies plantées dans le cadre des travaux connexes de la LGV font l'objet d'une protection dans le PLU.

La protection étant par ailleurs mise en place sur l'ensemble des haies existant actuellement sur le territoire, les haies plantées dans le cadre de l'opération Breizh Bocage sont également protégées.

Zones Humides

- Il semble que la zone humide de 556 m² identifiée sur la zone 1AUE (OAP n° A2) ne soit pas reportée sur le règlement graphique.
- La CLE du SAGE du bassin de l'Oudon a-t-elle validé l'inventaire des zones humides complété, y compris dans les zones à urbaniser ?

Réponse de la commune : s'agissant d'une zone humide d'une surface inférieure à 1000m², les travaux d'assèchement ou de remblaiement ne sont soumis à aucune autorisation ou déclaration (article R.214-1 du code de l'environnement – rubrique 3.3.1.0). Afin de permettre l'aménagement de la zone de la Foucherie, il n'a donc pas été souhaité son identification sur le règlement graphique, celle-ci induisant une protection qui remettrait en cause l'aménagement.

La commune n'a pas connaissance d'une validation de l'inventaire des zones humides par la CLE du SAGE.

4.3. OAP

Même si elles sont inscrites sous le format de recommandations, la Chambre d'Agriculture demande expressément (**réserve**) le retrait de la partie de l'OAP thématique « mise en valeur des continuités écologiques » relative à l'optimisation des fonctions bio-géotechniques des zones humides.

- Quelle est la position de la commune vis-à-vis de cette réserve ?

Réponse de la commune : l'orientation inscrite dans l'OAP thématique étant exprimée comme une recommandation, elle ne présente aucun caractère contraignant pour les exploitants agricoles. Elle peut en revanche constituer un outil de sensibilisation intéressant pour un public plus large que les seuls exploitants agricoles.

En conséquence, la commune souhaite son maintien dans le PLU approuvé.

Certaines OAP en extension de l'urbanisation (La Foucherie, (A2) Le Chardonneret (A3), route de Saint Cyr (A4) prévoient des densités de 15 logements/ha. La Chambre d'agriculture a émis une réserve sur ce point.

- Dans un objectif de gestion économe des sols et afin de s'inscrire plus facilement dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette, ne serait-il pas opportun de porter cette densité à 18 logements/ha ?

Réponse de la commune : afin de mieux inscrire le territoire dans la trajectoire de la ZAN 2050, la commune envisage de renforcer la densité à 18 logements/ha sur les secteurs du Chardonneret et de la route de St-Cyr.

Elle souhaite en revanche le maintien de la densité à 15 logements/ha sur le secteur de la Foucherie, le projet d'aménagement de ce secteur étant aujourd'hui arrêté sur la base de cette densité.

4.4. DEPLACEMENTS

Le Syndicat d’Urbanisme du Pays de Vitré demande d’identifier les espaces pouvant contribuer au renforcement du développement du covoiturage.

- La commune a-t-elle identifié des espaces susceptibles d’être aménagés en aires de covoiturage ?

Réponse de la commune : comme évoqué dans le rapport de présentation (page 157), une aire de covoiturage existe au niveau des espaces de stationnement de la zone de l’étang.

Cette aire de covoiturage répondant aux besoins, il n’est pas envisagé à ce stade la création de nouvelles aires de covoiturage.

4.5. ANNEXES SANITAIRES - EAUX PLUVIALES

- En réponse à la demande de Syndicat d’Urbanisme du Pays de Vitré, la commune va-t-elle compléter les annexes sanitaires par un volet assainissement des eaux pluviales ?

Réponse de la commune : une note de présentation de l’organisation de la gestion des eaux pluviales incluant un plan du réseau, la localisation des deux bassins d’orage existant (la Foucherie et la Touche Godet) et les caractéristiques du réseau (matériau et diamètre) sera intégrée dans les annexes du PLU.

4.6. NOTE EN REPONSE A L’AVIS DE LA MRAE

En réponse à l’avis de la MRAe, le bureau d’études URBICUBE a rédigé une « note d’information relative à l’avis de la Mission Régionale d’Autorité environnementale sur le projet de plan Local d’Urbanisme du Pertre ».

- Ce document, éventuellement complété ou modifié, validé par la commune, peut-il être annexé au présent mémoire en réponse afin que la commissaire enquêtrice puisse en faire état dans son rapport et ses conclusions ?

Réponse de la commune : la commune accepte que la note relative à l’avis de la MRAE puisse être utilisé par le commissaire-enquêteur et annexé à son rapport.

Fait au Pertre, le 21 juillet 2022

Le Maire, Jean-Luc Veillé

