

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

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Fait à Rennes, le 15 juillet 2022

SOMMAIRE

1. OBJET ET DEROULEMENT DE L’ENQUÊTE.....	3
2. BILAN DE L’ENQUÊTE	4
3. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU	5
3.1. Observations relatives au règlement graphique	5
3.1.1. Délimitation des différentes zones.....	5
3.1.2. Secteurs de taille et de capacité limités (STECAL)	6
3.1.3. Haies et talus à protéger	6
3.2. Observations relatives aux orientations d’aménagement et de programmation (OAP).....	6
3.2.1 OAP A5 secteur «La Haute Rivière».....	6
3.2.2. OAP A1 secteur « Route de Mondevert »	7
3.2.1. OAP D2 (6 logements)	7
3.3. Annexes du PLU.....	7
3.4. Divers	7
4. OBSERVATIONS ET QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.....	8
4.1. Rapport de Présentation	8
4.2. Règlement graphique	8
4.3. OAP	8
4.4. Déplacements	9
4.5. Annexes sanitaires - Eaux Pluviales	9
4.6. Note en réponse à l’avis de la MRAe	9

1. OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Le plan local d'urbanisme de la commune de Le Pertre a été approuvé le 9 juillet 2007.

Entre 2007 et 2014 il a fait l'objet de 6 révisions allégées, une mise en compatibilité avec le projet de Ligne à Grande Vitesse et de 2 modifications.

Par délibération du 26 mai 2016, le conseil municipal de Le Pertre a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette délibération définit les modalités de la concertation et les objectifs de la révision du PLU.

Ces objectifs sont les suivants :

- Prendre en compte les nouvelles exigences en matière de droit de l'urbanisme issues des évolutions législatives et réglementaires récentes telles que :
 - La Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle 2 » ;
 - La Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR » ;
 - La Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, dite « loi LAAF » ;
 - La Loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Loi Macron).
- Respecter les engagements du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré et rester compatible avec le SCOT du Pays de Vitré actuellement en cours de révision depuis le 25 février 2015,
- Permettre à la commune de répondre aux objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat de Vitré Communauté,
- Renforcer la protection des espaces agricoles et naturels, notamment des zones humides et des cours d'eau conformément au SAGE Vilaine,
- Assurer l'extension et un développement harmonieux du bourg en favorisant la mixité sociale et urbaine et en évitant l'étalement urbain,
- Préserver l'activité agricole,
- Prendre en compte les besoins liés aux équipements publics futurs.

L'élaboration du projet de révision du PLU a duré près de 6 ans.

Par délibération, en date du 20 janvier 2022, le conseil municipal de Le Pertre a tiré le bilan de la concertation publique et arrêté le projet de plan local d'urbanisme.

Le projet a ensuite été transmis pour avis aux personnes publiques, aux communes limitrophes et à la MRAe.

Par courrier, enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes le 21 mars 2022, M. le Maire de Le Pertre a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme.

M. le Conseiller délégué a désigné, par ordonnance du 22 mars 2002, Mme Danielle FAYSSE, urbaniste juriste, en qualité de commissaire enquêtrice.

L'arrêté de M. le Maire portant ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme a été pris le 17 mai 2022. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du mardi 7 juin 2022 à 9 h au vendredi 8 juillet 2022 à 18 h30 inclus.

A compter du 7 juin 2022 à 9h, un dossier d'enquête présentant le projet de PLU ainsi que les avis des personnes publiques et un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs en mairie de Le Pertre, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi que sur le site Internet de la commune.

Le dossier était aussi accessible depuis un poste informatique disposé dans la salle d'enquête publique.

La commissaire enquêtrice a tenu 4 permanences en mairie de Le Pertre. Elle y a reçu 13 personnes.

Dates	Matin	Après midi	Nombre de personnes reçues
Mardi 7 juin 2022	9h00 - 12h00		0
Mercredi 15 juin 2022		16 :30- 18h30	4
Samedi 2 juillet 2022	9h00 - 12h00		4
Vendredi 8 juillet 2022		16h30 - 18h30	5
TOTAL			13

En dehors de ces permanences, environ 5 personnes sont venues en mairie de Le Pertre prendre connaissance du dossier d'enquête.

Les séances de permanence se sont déroulées dans une ambiance calme. Chaque personne a pu consulter les dossiers d'enquête, être reçue par la commissaire enquêtrice, se repérer sur les documents graphiques, prendre connaissance des nouvelles règles d'urbanisme envisagées, et présenter ses observations dans le registre d'enquête, par courrier ou par courriel, via l'adresse électronique spécialement créée à cet effet.

Les visiteurs se sont surtout intéressés au secteur 1AUA (OAP secteur A5) de la Haute Rivière, destinée à l'extension d'une zone d'activités, et aux bâtiments ruraux susceptibles de changer de destination.

2. BILAN DE L'ENQUÊTE

Le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Le Pertre a donné lieu à 8 interventions écrites et une observation orale qui se répartissent de la façon suivante :

- 5 inscriptions dans le registre d'enquête, référencées R1 à R5,
- 1 courrier C1,
- 2 messages électroniques, référencés M1 à M2.

- Une observation orale, référencée O1

Précisions :

- Certaines dépositions comportent plusieurs signatures ;
- Chaque déposition peut comprendre plusieurs demandes ou observations portant sur des points différents.

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.

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.

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.

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).

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.

R4 ; Mme Dorothée PROUST PAYER 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.

3.2.2. OAP A1 secteur « Route de Mondevert »

R2 ; M. Eric GROUSSARD, 7 allée Julien Besse 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.

3.2.1. OAP D2 (6 logements)

R2 ; M. Eric GROUSSARD, 7 allée Julien Besse 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.

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.

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 ?

4.2. REGLEMENT GRAPHIQUE

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

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?

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 ?

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.

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 ?

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 ?

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 ?

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 ?

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 ?

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?

Fait à Rennes, le 15 juillet 2022



La commissaire enquêtrice
Danielle FAYSSE