

PLAN LOCAL D'URBANISME - LE PERTRE - APPROBATION

Synthèse de l'analyse des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur et motivations de la commune du Pertre

Dans ses conclusions, la commissaire-enquêtrice émet un avis favorable au Plan Local d'Urbanisme de la commune du Pertre assortie d'une réserve et de 6 recommandations.

Le tableau ci-après expose la réserve et les recommandations émises par la commissaire-enquêtrice et les réponses et motivations du conseil municipal pour y répondre.

Réserve et recommandations formulées par le commissaire-enquêteur	Réponses du conseil municipal
<p>Réserve : Consulter la CLE du SAGE Vilaine pour vérifier que le projet d'aménagement du secteur d'OAP de la Foucherie, où une zone humide a été identifiée, est bien compatible avec le règlement du SAGE.</p>	<p><u>La réserve est levée</u> Comme demandé par la commissaire-enquêtrice, la commune a adressé un courrier au SAGE afin de connaître sa position concernant la zone humide identifiée (environ 550m²) sur le site de la Foucherie. Il est rappelé que la législation prévoit que la dégradation (assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais) d'une zone humide de moins de 1000m² n'est soumise à aucune déclaration préalable de travaux. En l'absence de retour de la part du SAGE, le conseil municipal considère que le projet d'aménagement de la Foucherie, par ailleurs déjà autorisé, est compatible avec la réglementation et valide en conséquence la suppression de la zone humide dans le cadre de l'aménagement du secteur.</p>
<p>Recommandation : Porter la densité dans les tous secteurs d'extension urbaine (y compris la Foucherie, secteur A2) à 18 logements/hectare</p>	<p><u>La recommandation est partiellement prise en compte</u> Le conseil municipal prend en compte la recommandation de la commissaire-enquêtrice sur les secteurs du Chardonneret et de la route de St-Cyr pour lesquels la densité est portée à 18 logements/ha au sein des OAP. Pour le secteur de la Foucherie, le permis d'aménager ayant été délivré sur la base d'une densité de 15 logements/ha, il est décidé de maintenir cette densité dans l'orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur.</p>
<p>Recommandation : Compléter l'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques » par une cartographie de l'état des lieux et des rétablissements de continuité écologiques à restaurer</p>	<p><u>La recommandation n'est pas prise en compte</u> Le conseil municipal décide de ne pas modifier l'OAP thématique afin de conserver une souplesse dans son application.</p>
<p>Recommandation : Démontrer dans le rapport de présentation que l'accroissement démographique et l'accueil de nouvelles entreprises prévus au PLU sont compatibles avec les prévisions de production d'eau du SYMEVAL</p>	<p><u>La recommandation est prise en compte</u> La commune a pris contact avec le SYMEVAL (désormais Eau des Portes de Bretagne) afin de disposer d'éléments d'information complémentaires concernant la capacité de la ressource en eau. Les éléments transmis par Eau des Portes de Bretagne sont intégrés dans le rapport de présentation.</p>
<p>Recommandation : Intégrer dans le règlement littéral des dispositions spécifiques en matière de performances énergétiques</p>	<p><u>La recommandation n'est pas prise en compte</u> Le conseil municipal ne souhaite pas intégrer de prescriptions réglementaires complémentaires concernant les performances énergétiques des constructions. Celles-ci restent dans tous les cas soumis aux dispositions législatives de la RE2020 (réglementation environnementale applicables depuis le 1^{er} janvier 2022)</p>
<p>Recommandation : Compléter les annexes sanitaires par un volet assainissement des eaux pluviales</p>	<p><u>La recommandation est prise en compte</u> La recommandation de la commissaire-enquêtrice est prise en compte et les annexes sanitaires sont complétées par une note synthétique concernant la gestion des eaux pluviales et un plan du réseau au sein du bourg.</p>
<p>Recommandation : Prendre en considération les avis et appréciations formulées par la commissaire enquêteur dans le chapitre 2</p>	<p><u>La recommandation est partiellement prise en compte</u> Dans le chapitre 2, la commissaire-enquêtrice rappelle les différentes observations formulées par les personnes publiques associées et le public en portant une appréciation sur les réponses apportées par la commune dans le cadre de son mémoire en réponse. La majorité de ces avis et appréciations sont exposés dans la présente annexe et l'annexe n°2 relative aux avis des Personnes Publiques Associées. En complément, le conseil municipal se prononce sur une autre suggestion de la commissaire-enquêtrice. La commissaire-enquêtrice suggère de prendre en compte la demande de la CDPENAF sur la réduction du STECAL Nhip de l'hippodrome de la Chaussée en conservant une extension des équipements en partie est : le conseil municipal souhaite le maintien du STECAL Nhip tel que figurant dans le projet arrêté.</p>

Concernant les observations du public, la commissaire-enquêtrice a relevé que 8 contributions ont été formulées durant l'enquête publique.

Le tableau ci-dessous reprend les différentes demandes exprimées,

Numéro de la demande	Nature de la demande	Position de la commissaire-enquêtrice	Réponses apportées par la commune
C1	<p>Demande de reclassement des parcelles 615 et 616 sur lesquelles est implanté le bâtiment du SDIS en zone UA (à vocation économique).</p> <p>En effet, la rédaction de l'article UA 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.</p> <p>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.</p> <p>En reclassant les parcelles du SDIS en zone UA, le retrait serait réduit à 5 mètres au lieu de 7 mètres et faciliterait la réalisation du projet.</p>	Avis favorable à la demande	<p>La commune accède 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, périmètre qui limite fortement toute possibilité d'évolution.</p> <p>Les parcelles 441, 615 et 616 sont reclassées en zone UA.</p>
O1	Précision que dans le tableau de concertation préalable il faut lire parcelle 69 à la place de parcelle 78. (Voir observation manuscrite au registre)	<p>Avis favorable à condition que l'emprise de la zone 1AUA (extension au nord et sud de la zone existante) reste la même c'est-à-dire 4 ha.</p> <p>Compte tenu de la sensibilité paysagère, il semble opportun de limiter l'extension nord au strict minimum nécessaire à l'entreprise (bâtiment de 1000m² plus stationnement). Il conviendra de conserver les arbres de haut jet, les haies et le plan d'eau.</p>	<p>Après une rencontre avec l'entreprise, la commune souhaite 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.</p> <p>En conséquence, il est décidé de réduire la zone 1AUA en extension sud sur environ 1 ha (une portion de la parcelle 68 est ainsi reclassée en zone A). Une surface équivalente de 1 ha est reportée au nord sur la parcelle 389 pour permettre la réalisation du projet de l'entreprise. De cette façon, l'emprise des surfaces de développement à vocation économique n'est pas augmentée par rapport au projet arrêté.</p> <p>Les surfaces à vocation d'activités délimitées sur la parcelle 67 et une portion de la parcelle 68 sont reclassées en zone 2AUA d'urbanisation à plus long terme.</p> <p>L'orientation d'aménagement et de programmation est modifiée pour ne couvrir que les secteurs classés en zone 1AUA au nord (environ 1 ha) et au sud (environ 9000m²).</p> <p>Une portion de la parcelle 389 est reclassée en zone 1AUA pour le développement économique de l'entreprise BRC77. Au sud, la zone d'extension est réduite d'environ 1 ha sur la parcelle 68 et les parcelles 67 et 68 (portion restante) sont intégrées en zone 2AUA.</p>
R1	Propriétaire des parcelles 85, 88 et 256 et exploitant agricole des parcelles 67, 68 et 46, se déclare vendeur		La commune estime que cette demande est sans lien direct avec l'objet du Plan Local d'Urbanisme. Les discussions relatives à la

	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		cession de parcelles seront conduites suite à l'approbation du PLU suivant le projet finalement adopté par le conseil municipal.
R2	<p>Le demandeur relève que, sur le secteur de l'OAP A1 de la route de Mondevert :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	Prend note de la réponse de la commune ci-contre	<p>Le projet de logements sur le secteur de l'OAP A1 a évolué récemment notamment en ce qui concerne les conditions d'accès et de desserte des logements.</p> <p>En conséquence, il est décidé de procéder à une modification de l'OAP, modification, qui conformément à la demande, contribue à supprimer l'accès automobile et l'accès piéton initialement envisagé au nord du secteur.</p>
	<p>Le demandeur regrette que le dossier ne détaille pas davantage le projet envisagé sur le secteur de l'OAP D2.</p> <p>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).</p> <p>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...).</p> <p>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.</p>	Prend note de la réponse de la commune ci-contre	<p>La commune souhaite maintenir les objectifs de programmation de logements définis sur ce secteur.</p> <p>Concernant les tribunes installées lors des fêtes, d'autres solutions pourront être trouvées.</p>
R3	Le demandeur souhaite 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).	Avis favorable	La commune confirme sa volonté de protéger l'ensemble de la trame bocagère du territoire et procède à la protection des linéaires de haies évoqués dans la demande, dont la protection n'a pas été inscrite dans le PLU arrêté.
R4	Propriétaires d'une habitation située face à la zone 1AUA de la Haute Rivière et des parcelles 67 et 68, expression de leur mécontentement concernant le classement en zone d'activités futures et peuvent accepter une cession de terrain dans des conditions financières acceptables et sous réserve de garanties relatives à l'absence de nuisances sonores et olfactives.	Prend note de la réponse de la commune ci-contre	<p>Considérant la demande de l'entreprise BRC77 (remarque O1 susmentionnée), une portion de l'extension sud de la zone (parcelle 68 en partie) est reclassée en zone A. Les portions à vocation d'activités des parcelles 67 et 68 sont reclassées dans une zone d'urbanisation à long terme (2AUA).</p> <p>Dans ce cadre, à court et moyen terme, les abords de l'habitation des demandeurs sont préservés. La protection de cette habitation, dans l'hypothèse où la zone 2AUA était ouverte à l'habitation, sera prise en compte dans l'OAP créée alors, en concertation avec les riverains.</p> <p>L'évolution du zonage sur le secteur de la Haute Rivière permet de mieux protéger l'habitation des riverains et de répondre à la demande.</p>
R5	Les demandeurs indiquent être en accord avec l'avis de la CDPENAF concernant la modification du STECAL Aa de la Basse Plesse	Prend note de la demande	Le conseil municipal prend acte
M2	Le demandeur souhaite que les annexes du PLU (servitudes d'utilité publique relatives aux deux captages d'eau potables situés 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,		Le conseil municipal valide l'intégration des documents transmis dans les annexes sanitaires du PLU.

	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.		
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--