

Département d'Ille et Vilaine

Commune de La Guerche-de-Bretagne

**Révision du plan d'occupation des sols
(POS) en plan local d'urbanisme (PLU)**

Enquête publique
du lundi 24 septembre 2018 au jeudi 25 octobre 2018

Première partie du rapport d'enquête

Commissaire enquêteur : Guy Appéré

SOMMAIRE

1. Objet et contexte de l'enquête

1.1- Historique de la révision du POS au présent projet de PLU

1.2- Le projet présenté à l'enquête publique

1.2.1 Rapport de présentation

1.2.2 PADD

1.2.3 Impacts de la réalisation du PLU sur l'environnement, indicateurs de suivi

1.2.4 Bâtiments susceptibles de changer de destination

1.2.5 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

1.2.6 Règlements, graphique et littéral

1.2.7 Autres documents annexés au projet de PLU

1.3- Cadre réglementaire de l'enquête

2. Avis des organismes consultés, de la CDPENAF

3. Organisation et déroulement de l'enquête

3.1- Organisation de l'enquête

3.2- Composition du dossier mis à disposition du public

3.3- Publicité de l'enquête

3.4- Déroulement de l'enquête

3.5- Bilan de l'enquête publique

4. Synthèse des observations formulées par le public

5. Procès-verbal de synthèse

6. Observations et questions du commissaire enquêteur

6.1- Améliorations apportées pour la gestion économe de l'espace

6.2- Analyse démographique

6.3- Besoin en logements

6.4- Assainissement

6.5- Agriculture

6.6- Urbanisation en zones d'activités

6.7- Impact sur l'environnement

6.8- Périmètres de protection

7. Mémoire en réponse

8. Clôture de la première partie du rapport d'enquête publique

Annexes :

- procès-verbal de synthèse et questions du commissaire enquêteur,
- mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse et aux questions du commissaire enquêteur et ses 2 documents joints.

1- Objet et contexte de l'enquête

1.1- Historique de la révision du POS au présent projet de PLU

La commune de La Guerche-de-Bretagne disposait d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 4 juillet 2001 puis modifié successivement à 9 reprises, le 1er juillet 2004, le 1er juin 2006, le 29 mars 2007, le 20 décembre 2007, le 27 juin 2008, le 2 mai 2011, le 21 mars 2013, le 16 septembre 2013 et le 3 juin 2015.

Par délibération du 22 octobre 2008, le conseil municipal de la commune de La Guerche-de-Bretagne avait prescrit la révision du plan d'occupation des sols et l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU). Des avis défavorables ont été émis sur le projet de PLU arrêté par le conseil municipal le 8 mars 2012.

En 2014, le conseil municipal a décidé de relancer la révision du POS en PLU (cf ses délibérations du 2 juillet 2014, du 15 octobre 2014 et du 17 novembre 2016). Ces délibérations définissant entre autres les objectifs du PLU et les modalités de la concertation publique.

L'objectif global de permettre une gestion cohérente et rigoureuse de l'espace communal se décline ainsi en 8 objectifs :

- Etablir au niveau communal, une politique d'aménagement et de développement urbain qui tienne compte des orientations législatives (loi SRU du 13 décembre 2000, loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003) et qui se traduise par l'établissement d'un projet d'aménagement et de développement durables,
- Etudier le développement harmonieux de la commune en assurant la mixité sociale et urbaine tout en évitant l'étalement urbain,
- Protéger les zones d'intérêt paysager,
- Protéger les espaces agricoles,
- Réaliser l'inventaire des zones humides,
- Etudier le devenir des hameaux dans le respect des activités agricoles,
- Se doter d'outils nécessaires à la constitution de réserves foncières pour répondre aux besoins futurs,
- Protéger le patrimoine architectural, naturel et écologique.

Le POS de la commune de La Guerche-de-Bretagne est devenu caduc le 27 mars 2017, les actes relatifs au droit des sols sont donc actuellement régis par le règlement national d'urbanisme et requièrent l'avis des services de l'Etat. La mise en place d'un PLU permettra à la commune de retrouver son entière compétence dans ce domaine et de se conformer aux nouvelles dispositions législatives et réglementaires.

L'élaboration de la révision du POS en PLU s'est faite chronologiquement ainsi :

- 15 octobre 2014 : prescription de cette révision
- 13 octobre 2016 : débat en conseil municipal pour instaurer le permis de démolir.
- 8 novembre 2016 : débat et avis sur le diagnostic territorial et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) .
- 23 mai 2018 : débat en conseil municipal pour approuver le bilan de la concertation, arrêter le projet de PLU et pour l'adresser pour avis aux personnes publiques, aux communes limitrophes ainsi qu'à la CDPENAF et à la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne.

Concertation préalable.

Cette concertation s'est déroulée durant toute la durée des études nécessaires à l'élaboration de ce projet de PLU. Elle a vu les étapes et supports suivants :

- La mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les remarques et propositions du public. Ces remarques visant essentiellement à rendre constructibles des parcelles situées à

La Haie nouvelle, La Vannerie et La Clotière. Ces demandes ont été examinées au regard des orientations du PADD ;

- Des réunions de travail avec les personnes publiques associées (cf compte-rendus des réunions du 9/11/2016 et du 23/2/2018) ;
- Des articles de presse :
 - Ouest-France du 19/4/2016 : « La Guerche-de-Bretagne. Quel projet de développement pour la commune ? »
 - Ouest-France du 25/5/2018 : « La ville cadre son développement »
 - Bulletin communal de juin 2015 : « révision du POS en PLU »
 - Bulletin communal de décembre 2016 : « révision du POS en PLU »
 - Site Internet communal : copie de l'article du bulletin communal.

1.2 Le projet présenté à l'enquête publique

La commune de La Guerche-de-Bretagne est située au sud-est du département d'Ille-et-Vilaine et en limite du département de la Mayenne, non loin des départements de la Loire-Atlantique et du Maine-et-Loire.

Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Vitré communauté qui regroupe 77 800 habitants et 46 communes sur 88 000 ha. Il est aussi à noter que, chef lieu de canton, la ville de La Guerche-de-Bretagne, remplit au sein d'un bassin agricole un rôle de centralité et elle est reconnue comme pôle de rayonnement par le SCoT du pays de Vitré. A ce titre et bien équipée, elle est un pôle de vie de services et d'activités économiques importantes.

Sa superficie est de 1 153 ha et sa population au 1er janvier 2017 était de 4 301 habitants (source fiche INSEE).

Au carrefour de la RD 178 de Vitré (à 22 km) à Châteaubriant et de la RD 463 de Rennes (à 41 km) et Châteaugiron à Craon et Château-Gontier, la commune de La Guerche-de-Bretagne se trouve aussi à une relative proximité de l'important axe national routier et ferroviaire Rennes-Paris

Enfin, au cœur d'une plaine dont les faibles variations topographiques offrent un paysage homogène et rural, on doit souligner le passé historique de la commune qui se traduit aujourd'hui par un centre ancien qu'il convient de préserver et de valoriser comme patrimoine remarquable.

1.2.1- Rapport de présentation

Le diagnostic territorial

La Guerche-de-Bretagne a connu une **croissance démographique** assez importante dans les années 1970 exclusivement du fait de l'arrivée de nouvelles populations. Elle a ensuite connu une décroissance entre 1990 et 1999 puis une reprise. Au 1er janvier 2017, la population communale était de 4 301 habitants, tandis qu'elle en comptait 4 255 au 1er janvier 2013 (source INSEE) en croissance donc de 1,1% sur les 4 dernières années connues.

La population communale est en moyenne assez âgée avec un solde naturel qui peine à se relever, malgré l'arrivée de nouveaux habitants. L'importance de la population âgée est sans doute liée à la présence d'un EHPAD, de la maison de santé et du caractère central de la commune dans son territoire.

Le parc de logements est en constante augmentation dans les 50 dernières années, avec une accentuation des constructions neuves. On comptait ainsi 2 217 logements en 2013. Cette hausse provient de l'augmentation du nombre de résidences principales pouvant traduire une attractivité résidentielle mais elle provient aussi de l'accroissement de la vacance qui atteignait 13,6% en 2013, surtout dans le centre-ville. Ces logements vacants sont souvent des appartements qui ne

correspondent pas aux attentes des demandeurs de logements qui préfèrent des pavillons neufs. Toutefois on observe un ralentissement de la production de logements neufs, ainsi seuls 113 nouvelles constructions sont comptabilisées entre 2007 et 2014, soit en moyenne 16 par an, ce qui représente la moitié de ce qui était observé de 1999 à 2006.

Malgré une amorce de diversification dans la production de logements, le nombre de logements collectifs, locatifs et sociaux reste bas.

Enfin on note aussi dans la commune, le phénomène général de desserrement du nombre d'habitants par logement. Ce nombre était en 2013 de 2,2 personnes par logement.

L'évolution de l'activité économique sur la commune de la Guerche-de-Bretagne est positive avec toutefois un ralentissement ces dernières années. Cette croissance s'explique par l'arrivée d'entreprises et d'une population d'actifs. En 2013, la commune comptait 162 chômeurs soit un taux de 7,2%. La baisse du nombre d'inactifs s'explique aussi par la baisse du nombre de retraités.

Au sein de la population active, ce sont les ouvriers qui sont les plus représentés (34%), viennent ensuite les employés (29%) et les professions intermédiaires (22%). Avec 6%, les professions intellectuelles et les cadres sont peu représentés (16% pour le département). Il semble que le développement de services sur la commune attire une part de la population au profil plus urbain.

Les migrations quotidiennes domicile-travail sont importantes vers le centre-ville et les zones d'activités.

Malgré les supermarchés en périphérie, le centre-ville concentre toujours des fonctions commerciales et de services de proximité attractives.

L'activité agricole reste présente malgré la déprise générale. Cette activité se spécialise vers la production de bovins et de volailles et dans la culture céréalière.

Enfin, la commune possède un fort potentiel de développement touristique. Les équipements dédiés pouvant être développés.

Globalement, la commune de La Guerche-de-Bretagne présente un environnement économique favorable.

Le niveau d'équipements de la commune est très complet et attractif. Il permet de satisfaire les besoins quotidiens de la population communale et cantonale. Cette offre d'équipements se décline en équipements sportifs et de loisirs, structures médicales et sociales, équipements scolaires permettant de répondre au développement démographique, modes de garde des jeunes enfants.

On note aussi un centre de secours et la gendarmerie.

Les équipements sont répartis et organisés en pôles distincts : un centre-ville toujours dynamique mais concurrencé par les activités en périphérie. Enfin les zones d'activités, communautaires, peuvent encore accueillir de nouvelles entreprises.

Le territoire communal est desservi par un **réseau routier** départemental satisfaisant le long duquel une urbanisation s'est peu à peu développée. La départementale 463 permet de rejoindre Rennes et la départementale 178 permet de rejoindre Vitré et l'échangeur de l'autoroute.

Le réseau local permet de desservir hameaux et fermes isolées, tandis qu'une voie périphérique dessert l'agglomération et que le maillage de rues étroites structure le centre-ville. La déviation routière, ouverte en juin 2016, a permis d'améliorer la tranquillité des riverains et la sécurité des piétons et cyclistes.

Si quelques circuits de promenades existent, on observe un manque de liaisons douces entre le centre et les quartiers périphériques.

Le transport par car se développe mais l'usage du véhicule personnel reste dominant bien que l'on note le développement du covoiturage.

Le réseau d'eau potable est géré par le syndicat des eaux de la Forêt du Theil, de taille suffisante, il sera à adapter pour accueillir de nouvelles populations.

Le dispositif de défense contre l'incendie est correct et entretenu régulièrement.

La commune dispose d'un **schéma directeur d'assainissement et des eaux pluviales**. L'agglomération est équipée d'un réseau d'assainissement collectif tandis que les hameaux disposent de systèmes d'assainissements individuels. Il convient de relever que le raccordement de l'abattoir au réseau d'assainissement collectif occasionne des surcharges ponctuelles qu'il faudra supprimer pour pouvoir accueillir des populations nouvelles.

La collecte et le traitement des ordures ménagères ainsi que le tri sélectif sont assurés par le SMICTOM sud-est. Le territoire communal accueille une déchetterie.

Etat des lieux de l'environnement

Le territoire de la commune de La Guerche-de-Bretagne est caractérisé par une topographie relativement plane qui présente un paysage ouvert, ce qui donne à la silhouette urbaine ainsi qu'à tout élément construit un impact visuel important.

La configuration géologique induit des sols acides et une bonne qualité agronomique. Ceci est confirmé par l'occupation majoritairement agricole du territoire. Néanmoins, le déboisement et l'arrachage massif de la structure bocagère tendent à perturber les sols et à amoindrir leurs qualités, le vent et la pluie érodant la partie supérieure du sol.

Le réseau hydrographique est peu important, deux ruisseaux en limite Est de la commune et deux affluents de la Seiche. Du fait de l'absence d'espaces naturels de qualité sur le territoire et du potentiel écologique des zones humides, ces types d'espaces et leurs milieux associés sont à protéger et valoriser.

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Vilaine présente des objectifs parmi lesquels on note la restauration et la protection des ressources en eau potable, la responsabilisation des acteurs de terrain et la cohérence des actions.

Le territoire n'est pas exposé aux risques technologiques et naturels. Le risque de retrait et gonflement d'argiles est minime sur le territoire mais toutefois jugé moyen dans le secteur de la future piscine.

Dans un contexte de raréfaction des énergies fossiles et de mise en œuvre des « lois Grenelle », l'accès aux énergies renouvelables est un enjeu majeur. Sur le territoire il se décline ainsi :

- Énergie solaire, selon un axe nord-ouest/sud-est, la moitié sud-est plutôt favorable à cette valorisation. La partie agglomérée disposant d'une exposition assez peu favorable ;
- Énergie éolienne, la commune n'est pas située dans les zones favorables ;
- Géothermie, le potentiel s'oriente sur la géothermie « très basse énergie » ;
- Le potentiel énergétique de la commune reste sous exploité : seulement du bois de chauffage tandis que le solaire photovoltaïque et thermique ne représente qu'une faible part.

Composantes et les limites territoriales.

Les entités paysagères. Le territoire est occupé par une agriculture extensive qui a progressivement ouvert le paysage et contribué à sa banalisation. Le bourg est l'unité paysagère principale et sa situation sur la ligne de crête en fait un point d'appel dans le paysage. On y observe un développement concentrique à partir du centre médiéval dense, puis les faubourgs le long des artères principales et enfin les zones pavillonnaires et les zones d'activités étalées.

L'espace rural qui ceinture la ville offre peu de richesses en dehors du sud-ouest de la ville mais qui se « rurbanise ».

Contact habitat/campagne/espaces semi-naturels. Les espaces naturels sont peu présents, seule la limite nord de la ville nécessite d'être protégée et mise en valeur. Ce manque d'espaces naturels

renforce l'importance des espaces végétalisés urbains et le renforcement de cette trame verte doit être encouragée pour développer la biodiversité et le bien-être des habitants.

Il y a peu d'imbrication entre l'agriculture et l'espace urbain en dehors de la zone sud-est de la ville. Ces imbrications sont intéressantes d'un point de vue paysager et de gestion des eaux pluviales mais peuvent poser des conflits d'usage qui peuvent être résolus par des espaces tampons.

Les entrées de ville sont relativement marquées, toutefois vers Rannée, l'urbanisation linéaire et hétéroclite brouille la lecture de cette entrée. De même le manque de qualité architecturale des zones d'activités ne met pas en valeur les entrées de ville.

Les espaces à vocation naturelle et agricole.

L'espace agricole est un paysage ouvert dédié à l'élevage et la production céréalière. Il est rythmé par quelques reliquats de haies et de boisements. Des bâtiments agricoles traditionnels et maisons de maîtres d'avant 1950 constituent le patrimoine agricole.

Il n'y a pas de grands boisements mais deux d'entre-eux étaient classés au POS. On déplore aussi la suppression de haies.

Les espaces naturels remarquables.

Aucun site naturel remarquable n'est présent sur le territoire. Trois zones d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) sont recensées en périphérie du territoire de la commune de La Guerche-de-Bretagne.

Le SCoT du Pays de Vitré retient, pour le territoire communal, les sites d'intérêt paysagers des abords du Château de La Guerche et le vallon de Montbourry.

Aucune espèce végétale remarquable n'est recensée.

La commune a réalisé un inventaire des zones humides sur son territoire, en concertation avec la population communale. L'inventaire, validé le 4 mai 2017 par la commission permanente de la commission local de l'eau du SAGE Vilaine, retient 75 ha de zones humides dont la cartographie concerne les secteurs de La Vannerie, et de La Hunaudière/La Bougeoire.

Les boisements ont été répertoriés, ils se concentrent au sud du territoire et sont de petite taille (inférieurs à 4 ha). Les haies ont été inventoriées en 2008 et cet inventaire a été actualisé par la commune en 2016.

Schéma régional de cohérence écologique.

Ce schéma précise que la trame verte et bleue doit être prise en compte dans le cadre de l'urbanisation et des infrastructures linéaires et s'assurer de préserver et restaurer les continuités écologiques, conforter le développement de la place de la nature en ville, réduire la fragmentation des continuités écologiques. Le territoire communal lui-même et celui de l'entité plus large qui le contient, présentent un faible niveau de connexion des milieux naturels.

Trame verte et bleue. Au niveau de la commune, cette trame a été identifiée sur la base d'études préexistantes (zones humides, inventaire bocage et boisements, ...). Cette trame verte et bleue est relativement lâche, notamment dans la partie ouest du territoire communal du fait de la rareté de grands réservoirs biologiques et d'un linéaire bocager réduit. Les principaux corridors écologiques, connectés entre-eux par un réseau de haies ceinturent le sud et l'est du territoire communal. Les principales sources de ruptures de continuité sont les zones d'urbanisation, les voies de communication et la plaine agricole ouest. Des zones sensibles ont été identifiées et ont servi de base pour la détermination du zonage.

Les espaces construits. La commune est constituée d'un noyau central, de hameaux secondaires et d'écarts satellitaires. Les voies de communication rayonnent à partir du centre-ville. Au niveau du bourg, on note le centre médiéval, les faubourgs et les extensions pavillonnaires. L'organisation est

concentrique hormis l'urbanisation linéaire vers Rannée et vers la route de Fontaine-couverte. Le centre ancien présente une unité sur un parcellaire étroit, il est formé de rues sinueuses et étroites rayonnant autour de la place centrale. Le jardin public est un poumon vert au sein d'un ensemble de bâtiments. Ce patrimoine remarquable a valu à La Guerche-de-Bretagne le classement de son centre ancien en site patrimonial remarquable et on observe notamment un site de 1,97 hectares inscrit en 1965 ; il est composé de la Place Charles de Gaulle (anciennement place de la mairie), des rues du cheval blanc et des chapelles et d'immeubles.

En plus de son centre ancien qui est classé, la commune compte des servitudes archéologiques et deux boisements également classés. L'architecture religieuse (une basilique, des chapelles et un prieuré) et l'architecture publique (anciennes halles et les écoles du 19ème siècle) sont inventoriés.

Le long des axes de communication principaux (routes départementales) ont été bâtis des villages-rues denses avec des activités économiques aujourd'hui désaffectées. Les extensions à l'agglomération se composent de pavillons. Venues combler les vides entre les villages-rues, ces extensions ne créent pas d'identité, sont non-écologiques et consomment de l'espace.

Les hameaux et les écarts se trouvent sur des terrains en général non desservis par l'assainissement collectif. On y observe maintenant l'implantation de pavillons.

1.2.2- PADD

Objectifs démographiques et besoins en logements à l'horizon 2026

Prenant en compte les estimations faites dans le cadre de l'élaboration du PLH, et ainsi une augmentation de la population avec le taux moyen annuel de 1,35%, la commune estime que sa population sera de 4 974 habitants en 2026.

Compte tenu des éléments suivants :

- la taille moyenne des ménages : 2,2 habitant par logement,
- l'évolution prévue du nombre de résidences principales et du nombre de résidences secondaires,
- la diminution nombre de logements vacants de 10 par an
- le besoin de 10 logements par an pour le desserrement des foyers.

La commune a défini ses objectifs de logements nouveaux ainsi :

Population 2016	4 350
Population 2026	4 974
Habitants supplémentaires	624
Besoin en logements pour la population nouvelle (2,2 personnes par logement)	284
Besoin en logements pour compenser le point mort	0
Besoin total en logements	284
Capacité en logements des dents creuses dans le centre-bourg	54
Capacité en logements des dents creuses dans les hameaux	2
Capacité des changements de destination	21
Total des capacités de logements dans les espaces urbanisés	77
Besoin de logements en extension	207
Besoin en foncier en extension (densité de 22 logements / hectare)	9,4 ha

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Suite à l'analyse et au diagnostic de son territoire, la commune s'est donné des orientations

d'aménagement conformes à celles d'un pôle de rayonnement définies par le SCoT du Pays de Vitré. Dans ce contexte, la stratégie de développement durable s'articule autour de 7 axes avec pour chacun d'eux des objectifs communaux, puis pour chaque objectif des orientations d'urbanisme et d'aménagement.

Axe 1 promouvoir un développement urbain maîtrisé.

Le développement de La Guerche-de-Bretagne s'inscrit dans une démarche de développement durable par le renforcement de son centre bourg à proximité des commerces et des services existants, la déviation routière constituant une limite franche à l'urbanisation. La volonté communale s'oriente vers une préservation de la structure urbaine des hameaux en densifiant les espaces interstitiels vacants sur certains secteurs.

Par ailleurs la commune possédant un très bon niveau d'équipements et les équipements scolaires pouvant absorber les nouveaux arrivants, le projet de la commune s'attache à satisfaire les nouveaux besoins induits par l'accueil d'une population nouvelle.

Les objectifs pour cet axe sont :

- maîtriser la croissance démographique,
- réduire le nombre de logements vacants,
- maîtriser le développement urbain dans le temps et dans l'espace,
- favoriser la mixité urbaine et sociale,
- éviter le maintien de friches non agricoles,
- permettre le développement d'une offre de logements complémentaire.

Pour atteindre ces objectifs, la commune veut :

- encourager le comblement des dents creuses et le renouvellement urbain (4 à 5 ha),
- prioriser l'urbanisation en continuité immédiate du bourg (10 ha maximum),
- réduire le nombre de logements vacants de 30 en 10 ans,
- phaser l'urbanisation en regard des équipements existants,
- répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements (logements locatifs à caractère social, équilibre entre accession à la propriété et location, mettre en oeuvre les outils de maîtrise foncière pour favoriser le renouvellement urbain),
- combler une dent creuse à La Fontaine nouvelle,
- requalifier l'entrée de ville de La Vannerie,
- permettre la division des grandes parcelles.

Axe 2 : valoriser le centre-ville

Les objectifs communaux sont :

- préserver et développer le tissu commercial dans le centre tout en maintenant un équilibre avec les zones commerciales en périphérie,
- lutter contre les nuisances visuelles au cœur du tissu urbain (friches, dépôts, ruines, ...),
- développer le centre ancien en respectant les prescriptions réglementaires, ;
- consolider et créer des « poumons verts » au sein du tissu urbain,
- prendre en compte et valoriser le potentiel touristique de la ville,
- renforcer un pôle culturel et de loisirs dans le centre ancien et un pôle sports et loisirs au sud-ouest.

Pour atteindre ces objectifs, la commune veut :

- prévoir des aménagements encourageant la fréquentation des commerces et des outils de maîtrise foncière et d'accompagnement financier.
- créer des logements proches du centre et favoriser le renouvellement urbain,
- intégrer les prescriptions réglementaires de protection du patrimoine remarquable au PLU,
- identifier et créer des espaces de respiration au sein du tissu urbain (ZI de la Bougeoire, jardin public, ...),
- créer un maillage piétonnier,

- répondre aux besoins des nouveaux habitants en confortant le pôle « sports et loisirs » en centre-bourg.

Axe 3 : renforcer la dynamique économique et commerciale

Les parcs d'activités sont communautaires :

- parc d'activités industrielles de La Bougeoire,
- parc d'activités de La Peltière (Moutiers),
- parc d'activités de La Garenne,
- zone d'activités de la route de Rennes.

Certains sont situés sur d'autres communes mais sont des entrées de la ville.

Les objectifs communaux sont :

- pérenniser et développer les zones (communautaires) d'activités,
- favoriser l'insertion paysagère des zones d'activités,
- prendre en compte les activités isolées,
- permettre la mixité fonctionnelle et tirer parti du réseau numérique.

Pour atteindre ces objectifs, la commune veut :

- prévoir l'extension du parc d'activités de La Garenne et de la zone de la route de Rennes avec l'implantation d'une nouvelle déchetterie,
- permettre les développements économiques au sud,
- mettre en place la démarche HQE dans les zones d'activités par la réglementation et y prévoir des espaces végétalisés,
- permettre le maintien des activités économiques, route de Bais et assurer le renouvellement des friches industrielles et agricoles dues à la déviation routière,
- permettre, au sein des espaces urbanisés, l'installation d'activités compatibles avec l'habitat (services à la personne, ...),
- encourager le raccordement au réseau numérique,
- favoriser la présence de commerces de produits locaux.

Axe 4 : maintenir et développer les espaces naturels agricoles

les objectifs de la commune sont :

- préserver l'agriculture, les exploitations, les chemins agricoles et les paysages induits,
- permettre la polyvalence des exploitations et, si intérêt patrimonial, autoriser les changements de destination de certains bâtiments.

Pour atteindre ces objectifs, la commune veut :

- appliquer strictement les principes de réciprocité de l'inter-distance des 100 mètres (art. L.111-3 du code rural) ;
- préserver les terres agricoles,
- optimiser le foncier pour le développement économique,
- ouvrir les nouvelles zones à urbaniser pour l'habitat en continuité immédiate avec le tissu urbain existant afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et leur mitage. L'objectif est de réduire de 30% la consommation de 14 ha des espaces agricoles constatée de 2005 à 2015.
- préserver les haies et la structure bocagère à l'aide d'outils adaptés,
- soutenir les projets d'agrotourisme,
- permettre la rénovation du bâti ancien et les changements de destination du patrimoine bâti de caractère sans compromettre le développement de l'activité agricole.

Axe 5 : entretenir une qualité paysagère et patrimoniale

Les objectifs de la commune sont :

- identifier et mettre en valeur le patrimoine naturel remarquable,

- préserver la qualité architecturale du centre ancien et de certains hameaux,
- protéger le patrimoine bâti urbain,
- valoriser et recomposer le paysage des entrées de ville, des faubourgs et du mail.

Pour atteindre ces objectifs, la commune veut :

- recenser et préserver les entités boisées et les éléments paysagers identitaires du tissu urbain et de l'ensemble du territoire communal,
- identifier et protéger le patrimoine bâti en s'appuyant sur les études « site patrimonial remarquable » et mettre en place un règlement adapté pour respecter l'environnement architectural du bourg, des hameaux et des espaces ruraux,
- favoriser, à travers le règlement du PLU, le traitement qualitatif et paysager des entrées de ville.

Axe 6 : faciliter les déplacements

L'étalement urbain de la période passée a été possible par le développement quasi exclusif des déplacements individuel et motorisés, avec son corollaire d'effets négatifs : embouteillages, qualité de l'air, nuisances sonores, sécurité et conflit d'usage avec les déplacements à pied ou à vélo, ...

Les objectifs de la commune sont :

- sécuriser les déplacements et améliorer la desserte de certains secteurs,
- développer des circulations douces et des circuits de randonnées.

Pour atteindre ces objectifs, la commune veut :

- s'appuyer sur la déviation pour organiser les maillages inter-quartiers et améliorer la sécurité de la circulation sur les faubourgs, le mail et le centre-ville,
- aménager la desserte de la zone d'activités de la route de Rennes,
- créer un maillage piétonnier sur l'ensemble du territoire et particulièrement les inter-connexions entre les diverses entités du centre et les nouvelles zones à urbaniser,
- imposer par les orientations d'aménagement, des liaisons inter-quartiers et un raccordement au tissu existant.

Axe 7 : gérer durablement le territoire

Les objectifs de la commune sont :

- promouvoir une gestion durable des déchets sur le territoire,
- limiter les nuisances sonores,
- protéger les continuités écologiques de la trame verte et bleue,
- promouvoir des formes urbaines simples, garantes de performances énergétiques,
- préserver l'eau.

Pour atteindre ces objectifs, la commune veut :

- accompagner la politique de valorisation des déchets (point de regroupement des ordures ménagères dans les nouvelles zones à urbaniser, ...),
- sensibiliser les usagers à la diminution de la production de déchets et au tri sélectif,
- limiter l'impact sonore de la déviation routière par des aménagements paysagers spécifiques (merlons, écrans boisés, ...) et par l'aménagement d'un espace boisé au sud de la déviation,
- classer en espace naturel les cours d'eau et leurs abords, les prairies et bois humides recensés ainsi que, s'ils jouent un rôle significatif dans le paysage, les boisements et trames bocagères majeures,
- identifier la trame bocagère, existante ou à créer,
- identifier et classer les espaces boisés à protéger,
- inscrire les opérations d'ensemble dans une démarche d'urbanisme durable,
- autoriser l'urbanisme novateur tout en restant compatible avec l'environnement bâti,
- prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, vents dominants, ...) dans la conception des nouveaux bâtiments,

- préserver la ressource en eau en garantissant la quantité et la qualité de l'alimentation en eau potable et la sécurité incendie, en limitant l'imperméabilisation des sols et en améliorant la gestion des eaux pluviales, en garantissant par des dispositions réglementaires la récupération et la filtration des eaux de pluie à la parcelle, en protégeant et en valorisant la présence de l'eau sur le territoire par une trame particulière (zones humides, fontaines, sources, ...).

1.2.3- impacts de la réalisation du projet sur l'environnement, indicateurs de suivi

Les enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial de l'environnement sont intégrés dans le projet. Ces enjeux restent mineurs et concernent principalement la préservation de la qualité de l'eau et la préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue. Le projet les prend en compte. Les problématiques liées aux nuisances et pollutions apparaissent principalement dans la volonté de conforter les centralités existantes (urbanisation et transport).

Les thématiques inhérentes à la gestion de la collectivité (eau, déchets, ...) sont peu représentées, toutefois les annexes sanitaires viennent compléter le projet.

La consommation de terres agricoles reste limitée à moins de 6% pour 8 des 10 exploitations du territoire mais elle représente 15% et 18% pour les 2 autres.

Le projet présente des indicateurs pour suivre l'impact de la mise en œuvre de ce projet sur le cadre de vie et l'environnement. Ils traitent les aspects suivants :

- la préservation des espaces naturels et de la biodiversité,
- la valorisation paysagère et patrimoniale,
- la protection des ressources naturelles,
- la maîtrise de l'énergie et la valorisation des énergies renouvelables,
- les déplacements, les nuisances et la pollution.

D'autres indicateurs s'attachent à suivre les aspects relatifs aux développements urbain, économique et social :

- la consommation de l'espace par l'urbanisation,
- la construction des espaces urbanisés,
- le suivi du parc de logements existants,
- le suivi de la construction neuve,
- les caractéristiques socio-économiques des espaces urbanisés,
- le suivi des effectifs scolaires,
- les activités agricoles et la préservation des espaces ruraux,
- les objectifs économiques et les implantations commerciales,
- les finances publiques (évolution des charges par habitant).

1.2.4- Bâtiments susceptibles de changer de destination

Le projet présente un ensemble de 43 fiches décrivant chacune un bâtiment à vocation agricole, situé en zone A ou en zone N et qui pourrait changer de destination.

Ces fiches, illustrées par des photos, précisent les objectifs de recensement, les critères de recensement (historique, patrimoine rural ou urbain ou architectural), sa situation, ses caractéristiques et ses intérêts.

Il est rappelé que chaque demande de changement de destination sera soumise à l'accord de la CDPENAF qui statuera au cas par cas au moment où le projet correspondant sera déposé.

1.2.5- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP du PLU de La Guerche-de-Bretagne, conformément au code de l'urbanisme, visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et à densifier dans les zones déjà urbanisées et d'autres secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Répondant de façon plus précise aux objectifs fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), ces orientations d'aménagement et de programmation comportent une description du site et les dispositions qui indiquent les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur : vocation, accès, densité, part de logements sociaux, ... Elles permettent donc d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec les autres espaces urbanisés, dans le respect de l'environnement, des sites et des paysages naturels et urbains.

Les OAP sont opposables aux tiers et permettent à la commune d'encadrer le mode d'urbanisation et ainsi d'harmoniser son développement.

Le projet de PLU comporte 9 OAP :

1. Rue de Touraine

Prévu pour l'habitat, ce secteur de 0,33 ha accueillera 6 logements, soit 18 logements à l'hectare.

Accès, liaisons douces et préservation de haies bocagères sont prévues ainsi que les principes environnementaux (gestion alternative des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols, recherche de performance énergétique par les matériaux et l'orientation des bâtis).

2. Rue du Point du jour

Prévu pour l'habitat, ce secteur de 0,25 ha accueillera 4 logements, soit 16 logements à l'hectare.

Accès, liaisons douces et préservation de haies bocagères sont prévues ainsi que les principes environnementaux (gestion alternative des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols, recherche de performance énergétique par les matériaux et l'orientation des bâtis).

3. Rue de La Hunaudière

Prévu pour l'habitat, ce secteur de 0,26 ha accueillera 3 logements, soit 12 logements à l'hectare.

Accès, liaisons douces et préservation de haies bocagères sont prévues ainsi que les principes environnementaux (gestion alternative des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols, recherche de performance énergétique par les matériaux et l'orientation des bâtis).

4. Impasse Pierre Goffi

Prévu pour l'habitat, ce secteur de 0,25 ha accueillera 5 logements, soit 20 logements à l'hectare.

Accès, liaisons douces et préservation de haies bocagères sont prévues ainsi que les principes environnementaux (gestion alternative des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols, recherche de performance énergétique par les matériaux et l'orientation des bâtis).

5. Allée des Trois chemins

Prévu pour l'habitat, ce secteur de 0,15 ha accueillera 2 logements, soit 13 logements à l'hectare.

Accès, liaisons douces et préservation de haies bocagères sont prévues ainsi que les principes

environnementaux (gestion alternative des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols, recherche de performance énergétique par les matériaux et l'orientation des bâtis).

6. Route de Rannée

Prévu pour l'habitat, ce secteur de 2,3 ha accueillera 51 logements, soit 23 logements à l'hectare. Au moins 25% de ces logements seront des logements aidés.

Accès, liaisons douces et préservation de haies bocagères sont prévues ainsi que les principes environnementaux (gestion alternative des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols, recherche de performance énergétique par les matériaux et l'orientation des bâtis).

7. Les Fontaines

Prévu pour l'habitat, ce secteur de 7 ha accueillera 154 logements, soit 22 logements à l'hectare. Au moins 25% de ces logements seront des logements aidés.

Ce programme pourra être phasé et le projet privilégiera la diversité des formes urbaines et l'économie de l'espace.

Accès, liaisons douces et préservation de haies bocagères sont prévues ainsi que les principes environnementaux (gestion alternative des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols, recherche de performance énergétique par les matériaux et l'orientation des bâtis).

8. Rue de La Garenne

Ce secteur de 6 ha est prévu pour l'activité économique.

Accès, liaisons douces et préservation de haies bocagères sont prévues ainsi que les principes environnementaux (gestion alternative des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols, recherche de performance énergétique par les matériaux et l'orientation des bâtis).

9. Centre-ville historique

Le projet vise à mettre en valeur et dynamiser le cœur de ville historique de la commune.

Les rez-de-chaussée actifs (commerces, services, équipements, ...) seront maintenus. Accès, stationnement et liaisons douces seront confortés et intégrés dans le paysage urbain.

Les entrées au cœur de bourg seront valorisées depuis les faubourgs et le mail entourant ce cœur de bourg fera l'objet d'un traitement paysager pour valoriser le patrimoine, marquer les entrées dans le cœur de bourg et qualifier les différentes circulations.

La zone humide sera préservée et la gestion environnementale des espaces publics sera privilégiée.

1.2.6- Règlements, graphique et littéral

Traduction réglementaire du PADD, le règlement graphique fait apparaître le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. Ces zones sont divisées en secteurs en fonction de leurs caractéristiques et des règles particulières qui s'y appliquent. Ces règles sont précisées par le règlement littéral.

Les différentes zones du projet de PLU

Les zones urbaines U

Elles comprennent :

- La zone centrale UC composée de 3 secteurs (UCa pour le centre-bourg historique, UCb pour les faubourgs et UCc pour les prolongements de ceux-ci le long des rues).
- La zone UE, zone urbaine périphérique qui correspond aux extensions urbaines.

Les zones à urbaniser UA

- 1AUA : zones à urbaniser à vocation économique
- 1AUE : zones à urbaniser mixte à vocation essentielle d'habitat
- 2AUa : zones à urbaniser à vocation économique, à long terme
- 2AUe : zones à urbaniser mixtes à vocation essentielle d'habitat à long terme

- UL : zone à vocation d'équipements administratifs, de santé, sportifs et de loisirs
- UAa : zone urbaine à vocation principale d'activités artisanales
- UAi : zone urbaine à vocation principale d'activités industrielles et artisanales
- UAc : zone urbaine à vocation principale d'activités commerciales

L'ensemble des zones urbaines et à urbaniser représentent 342 hectares, soit 30% du territoire communal, elles représentaient 367 hectares et 32% dans le POS.

Les zones agricoles A. Elles représentent 513 hectares, soit 45% du territoire communal, elles représentaient 766 hectares et 67% dans le POS.

- Ah : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, destiné à l'habitat (STECAL)

Les zones naturelles et forestière N. Elles représentent 291 hectares, soit 25% du territoire communal, elles représentaient 14 hectares et 1,2% dans le POS

Les autres éléments du règlement graphique

En plus du zonage, les documents graphiques font apparaître les renseignements suivants :

- les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination,
- le périmètre du bocage protégé,
- les espaces boisés classés,
- les espaces paysagers,
- les emplacements réservés,
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- les zones humides,
- les sites archéologiques.

1.2.7- Autres documents annexés au projet de PLU

- Les annexes sanitaires dont :

- le plan de distribution d'eau potable,
- la carte de zonage d'assainissement,
- le schéma directeur d'assainissement et d'eau pluviales,

- Les servitudes d'utilité publique

- L'inventaire des zones humides

1.3- Le cadre réglementaire de l'enquête

L'article L.153-33 du code de l'urbanisme précise que la révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du chapitre relatif à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

La définition, le contenu du PLU et son élaboration sont encadrés par les articles L.151-1 à 153-35 et R.151-1 à R.151-22 du code de l'urbanisme.

L'article L.153-19 précise que le projet de plan local d'urbanisme est soumis à enquête publique selon les formes et modalités prévues par les articles L.123-1 à L.123-16 et R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement.

2- Avis des personnes publiques associées (PPA), consultées et de la CDPENAF

Les avis complets figurent dans le dossier d'enquête, les lignes suivantes en reprennent les extraits essentiels.

2.1- Préfecture et DDTM :

Avis global : favorable avec réserves

Observations, réserves et remarques (résumé) :

Les choix d'aménagement retenus reflètent les objectifs de développement durable mais des réserves sont formulées (cf observations de la DDTM) :

- Le projet devra être adapté pour mieux assurer la **préservation des continuités écologiques**.
- Les mesures d'intégration paysagère devront être renforcées.
- Préciser clairement les modalités d'amélioration de la **gestion des eaux usées par la station** d'épuration et proposer un calendrier d'amélioration du fonctionnement de cette station cohérent avec le développement urbain proposé (station parfois en situation de saturation due aux pics d'apports organiques de l'abattoir).
- Il semble opportun de compléter les objectifs de **gestion économe de l'espace et de rénovation du parc ancien** : densité renforcée pour certaines opérations, phasage de l'urbanisation, réduction de la vacance, optimisation du foncier d'activité en mutation, ...
- Les analyses portant sur **la mobilité et la question du changement climatique** pourraient être approfondies.
- **L'annexe des servitudes d'utilité publique** devra être complétée.

2.2 - Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) - archéologie :

Avis global : pas d'avis formulé

Observations et remarques (résumé) :

Rapport de présentation : intégrer une mise à jour jointe et modifier une référence.

Règlement graphique : intégrer la mise à jour comme indiqué.

2.3 - Syndicat d'urbanisme du pays de Vitré

Avis global : Favorable avec des remarques

Observations et remarques (résumé) :

La compatibilité du PADD avec le SCoT est vérifiée mais quelques remarques sont formulées :

- **les zones commerciales de la périphérie et du centre ne sont pas indiquées dans le schéma global du PADD.**
- **le PADD évoque une extension du PA de la route de Rennes qui n'apparaît ni dans le rapport de présentation ni dans le règlement graphique.**
- **les orientations d'aménagement** devraient faire référence à la démarche **HQE**.
- les orientations d'aménagement devraient faire référence aux **points de regroupement des ordures ménagères**.

Le rapport de présentation appelle des remarques dont :

- « **densité moyenne de 22 logements / ha dans les extensions urbaines** », cette prescription n'est pas respectée dans chaque OAP.
- « densité moyenne de 22 log/ha » et « densité minimale de 22log/ha », les 2 formules se retrouvent dans le texte, il y a lieu d'harmoniser.

Concernant le règlement, des remarques sont formulées :

- à propos des surfaces de plancher : ne pas dépasser 1 000 m² en zone UA mais autorisation de commerces entre 300 et 6000 m² de surface de plancher en zone UAc. Rappeler que en zone UAa et UAi, la surface de plancher ne pourra pas dépasser 1000 m² après extension. En zone UE, commerce et artisanat, et 1AUA, commerce, les surfaces de plancher sont limitées à 1 000 m².

Une liste de remarques, à titre de « conseil », est jointe, parmi celles-ci :

- de nombreuses modifications ou précisions sont suggérées.
- **des incohérences de chiffres sont pointées** ainsi le nombre d'exploitations agricoles apparaît à 21 puis à 31, il semble qu'il soit de 10 en fait. Le nombre d'habitants en 2016 est indiqué à 4 350, puis 4 451 puis 4 301.
- **des difficultés à comprendre le calcul qui conduit au nombre de logements à prévoir** et donc au nombre d'hectares à ouvrir à l'urbanisation.
- **le nombre de logements minimum par OAP** n'apparaît pas clairement.

2.4 – Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine

Avis global : Favorable avec des remarques

Observations et remarques (résumé) :

Cet avis porte uniquement sur les routes départementales, les espaces naturels sensibles et les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental. **Des remarques sont formulées.**

Routes départementales :

- les marges de recul sont à reprendre (problématique bruit).
- prévoir des dispositions concernant les accès.

Enjeux environnementaux :

- les itinéraires de randonnée inscrits au PDIPR sont à reporter sur le règlement graphique
- la consommation de terres agricoles se ferait principalement sur deux exploitations, sans que les conditions de reprises soient définies.
- articuler l'OAP Les Fontaines avec les démarches de restauration du cours d'eau à l'aval de cet espace.

2.5 – Vitré communauté

Avis global : Favorable avec des remarques

Observations et remarques (résumé) :

Gestion économe du foncier : un potentiel de 54 constructions est estimé en dents creuses dans la partie agglomérée mais il n'est pas indiqué de ligne de **résorption de la vacance** dans le potentiel de logements.

Diversité de l'offre de logements : l'objectif de la commune devrait être plus élevé compte-tenu des actions conduites récemment.

Les objectifs de rattrapage du nombre de logements sociaux sont tellement élevés qu'ils posent question pour le développement des logements dans les autres communes du secteur et pour les objectifs de production de logements privés. La commune est exemptée du dispositif SRU (à préciser dans le dossier PLU). Une analyse fine de l'offre locative sociale et de l'occupation sociale pourrait utilement être conduite sur la commune.

Mobilité : préciser ce qui est prévu (desserte de la ZA route de Rennes, chemins piétonniers et maillage inter-quartiers, venelles en centre-ville, ...).

2.6 – Chambre d'agriculture

Avis global : Favorable avec des réserves

Observations, réserves et remarques (résumé) :

Gestion économe de l'espace

- Croissance démographique et nombre de logements : les densités annoncées par certaines OAP sont à revoir (ou à expliciter), 16 log/ha ; 12 log/ha ; 13 log/ha
- Zones d'activités : il faut mieux justifier l'ouverture de 23 ha à l'urbanisation et probablement la réduire (*n'est-ce pas plutôt 13 ha ? note du CE*)

Prise en compte de l'activité agricole

- Position des sièges d'exploitation par rapport à la limite de la zone N (Le Temple, ...)
- Protection des bâtiments et installations agricoles vis-à-vis de la venue de tiers par la distance des 100 m pour ICPE élevage
- Accueil à la ferme seulement en cas de changement de destination
-

2.7 – Les personnes publiques associées (PPA) sans avis exprimé :

L'avis des organismes suivants a été recherché par courriers datés du 11 juin 2018. Il n'ont pas émis d'avis dans le délai de 3 mois. Il s'agit de : la Chambre de commerce et d'industrie, la Chambre des métiers et de l'artisanat, la DREAL, le centre de la propriété forestière de Bretagne, l'Institution d'aménagement de la Vilaine, l'Agence régionale de santé, le service territorial de l'architecture et du patrimoine d'Ille-et-Vilaine, le Conseil régional et le réseau de transport d'électricité (RTE).

La mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne (MRAe) n'a pas pu étudier le dossier dans le délai imparti. En conséquence, elle n'a formulé aucune observation.

2.8 - Commune de Rannée :

Par délibération du 24/07/2018 du conseil municipal reçue le 06/08/2018 : « Avis favorable assorti d'une réserve concernant l'assainissement et la direction des eaux pluviales pour l'OAP N°6 ».

2.9 - CDPENAF - Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers :

Il exprime les avis suivants :

- délimitation d'un STECAL : avis simple favorable
- dispositions du règlement relatives aux annexes et aux extensions des habitations en zones A et N : « *avis simple favorable avec la réserve : l'implantation des annexes et des extensions d'habitation ne devra pas avoir pour conséquences de réduire l'interdistance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans* ».

3- Organisation et déroulement de l'enquête

3.1- organisation de l'enquête

Monsieur le Maire de la commune de La Guerche-de-Bretagne a sollicité du Président du tribunal administratif de Rennes la désignation d'un commissaire enquêteur.

La conduite de cette enquête a été confiée à Monsieur Guy Appéré, commissaire enquêteur inscrit sur la liste départementale d'aptitude et désigné par le Président du tribunal administratif de Rennes par décision du 13 juin 2018.

L'arrêté de M. le Maire portant ouverture de l'enquête publique en vue de l'approbation du plan local d'urbanisme de la commune de La Guerche-de-Bretagne, a été pris le 20 août 2018. Cet arrêté fixe la période de l'enquête du lundi 24 septembre 2018 à 8h30 au jeudi 25 octobre 2018 à 17h30. Il en précise aussi les modalités de consultation du public et celles relatives au rapport d'enquête.

3.2- Composition du dossier mis à disposition du public

Le dossier mis à disposition du public, sous format papier et sous format électronique comprenait 8 sous-dossiers :

1. Les pièces administratives :

1. arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique,
2. délibérations du conseil municipal du 15/10/2014, 13/10/2016, 17/11/2016 et 23/5/2015,

3. PV rédigé par DDTM le 21/11/2017 à l'issue de la réunion du 19/9/2017 décidant de la désinscription de certaines rues et immeubles (mesures de protection du patrimoine),
4. bilan de la concertation.
- 2. Rapport de présentation :**
 1. diagnostic territorial,
 2. justifications,
 3. conséquences de la mise en œuvre sur l'environnement et mesures ERC envisagées,
 4. critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU,
 5. résumé non technique,
 6. fiches des bâtiments pouvant changer de destination.
- 3. Projet d'aménagement et de développement durables**
- 4. Orientations d'aménagement et de programmation**
- 5. Règlement :**
 1. règlement écrit,
 2. règlement graphique.
- 6. Annexes**
 1. annexes sanitaires,
 2. servitudes d'utilité publique,
 3. autres éléments d'information (inventaire des zones humides).
- 7. Mesures de publicité de l'enquête publique** (insertions presse, affichage, site Internet, panneau lumineux).
- 8. Avis des personnes publiques associées et de la CDPENAF**

Ces divers éléments constitutifs du dossier d'enquête publique étaient parfaitement identifiés et regroupés.

3.3- Publicité de l'enquête

Le dossier complet ainsi que le registre d'enquête ont été mis à disposition du public pendant 32 jours pleins en mairie de La Guerche-de-Bretagne, du lundi 24 septembre 2018 à 8h30 au jeudi 25 octobre 2018 à 17h30 aux heures habituelles d'ouverture, sous format papier et sous format numérique à partir d'un poste informatique disponible à l'accueil.

Le dossier était également accessible sur le site Internet de la commune.

L'avis d'enquête publique a fait l'objet des affichages et des parutions presse réglementaires :

- Procès-verbal de constatation d'affichage
- Ouest-France : 7 septembre et 24 septembre 2018
- 7 jours petites affiches : 31 août-1er septembre et 27-28 septembre 2018

De plus cet avis a fait l'objet de parutions sur le panneau lumineux d'informations municipales et sur le site Internet de la commune.

Durant toute la durée de l'enquête le public a pu formuler ses observations par voie électronique (adresse dédiée : enquetepubliqueplu@laguerchedebretagne.fr) et par écrit sur le registre papier mis à sa disposition aux heures habituelles d'ouverture de la mairie. Il avait aussi la possibilité d'adresser ses observations par courrier adressé en mairie à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur.

3.4- Déroulement de l'enquête

Rencontres et réunions préalables

Pendant sa phase de prise de connaissance du dossier, le commissaire enquêteur a rencontré successivement :

- le 18 juin 2018, Mme Jameu, directrice générale des services et M Marsollier, adjoint au maire délégué à l'urbanisme, pour une présentation du dossier et pour convenir des modalités de l'enquête publique qui seront reprises par l'arrêté du Maire.
- le 22 août 2018, Mme Jameu et M Marsollier pour répondre aux premières questions du commissaire, et pour une visite de certains sites directement concernés par le projet de PLU.
- le 21 septembre 2018, Mme Jameu pour une vérification du dossier qui sera mis à la disposition du public et pour un premier examen des avis formulés par les personnes publiques associées (PPA).
- Le 1er octobre 2018, un contact téléphonique avec M Souche, architecte des bâtiments de France (ABF).
- le 15 octobre 2018, M Després, Maire, M Marsollier, adjoint ; Mme Jameu, DGS, Mme Morvan, chargée d'urbanisme, M Colin, bureau d'étude Quarta pour un point d'étape sur l'enquête publique en cours.

A l'occasion des permanences et en marge de celles-ci, le commissaire enquêteur a rencontré Mme Jameu, DGS, M Després, Maire et M Marsollier, adjoint au Maire.

permanences

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de La Guerche-de-Bretagne, durant 3 permanences :

- le lundi 24 septembre 2018 de 9 heures à 12 heures
- le mercredi 10 octobre 2018 de 9 heures à 12 heures
- le samedi 20 octobre 2018 de 9 heures à 12 heures

Le jeudi 25 octobre 2018 à 17h30, à la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a clos et paraphé le registre, rassemblé les pièces du dossier et emporté le tout. Il a aussi fait procéder à la clôture du recueil des observations par voie électronique.

climat général de l'enquête

Les trois permanences se sont déroulées dans la salle du conseil municipal de la commune de La Guerche-de-Bretagne. Cette salle offrait de bonnes conditions pour l'accueil et l'information du public.

L'enquête a connu un flux qui s'est accentué en fin de période. Les personnes qui se sont déplacées ont manifesté un besoin d'information sur le projet et souvent une inquiétude pour leurs biens et pour leur qualité de vie. Les échanges ont toujours été courtois et apaisés ; une majeure partie d'entre eux s'est traduite par le dépôt d'une observation.

3.5- Bilan de l'enquête publique

Dix-sept personnes se sont déplacées en mairie pour rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences. D'autres se sont probablement déplacées en dehors de ces permanences pour consulter le dossier mais leur nombre n'a pas été comptabilisé.

Les observations du public ont été, soit directement inscrites sur le registre d'enquête mis à disposition du public, soit annexées (un courrier et quatre courriers électroniques).

Certaines personnes ont formulé des observations orales mais elles n'ont pas voulu les formaliser par écrit. Leur contenu a toutefois été relevé par le commissaire enquêteur. Au total dix-sept observations ont été exprimées.

Il convient de signaler qu'un courrier adressé au commissaire enquêteur en mairie de La Guerche-de-Bretagne, déposé « recommandé avec avis de réception » à La Poste le 23 octobre 2018 (cachet), a été effectivement reçu en mairie le 26 octobre 2018, soit après la date de clôture fixée au 25 octobre 2018 à 17h30. Ce courrier n'est donc pas pris en considération dans ce bilan chiffré. Toutefois comme son contenu est identique à celui du courrier électronique transmis par le même

émetteur, il sera, dans les faits, examiné. Ce courrier est joint au registre.

Fréquentation des permanences

Elle est résumée par le tableau suivant :

	Nombre de personnes qui se sont déplacées	Observations portées au registre R	Courriers électroniques El.	Observations orales O	Courriers C	Nombre total d'observations
1ère permanence (24/9 à 9h30) ouverture	3	0	0	2	0	2
Entre le 24/9 et le 10/10		0	0	0	0	0
2ème permanence (10/10)	8	0	0	6	0	6
Entre le 10/2 et le 20/10		0	1	0	0	1
3ème permanence (20/10)	5	2	0	2	1	5
Entre le 20/10 et le 25/10 à 17h30 (clôture)	1	0	3	0	0	3
Totaux :	17	2	4	10	1	17

4- Observations formulées par le public

4.1- Observations écrites portées sur le registre :

R1- M. Raynard - La Clotière le 20 octobre 2018 : « Gérant de la SCI FERAY, propriétaire d'un terrain route de la Vannerie (section ZB N°0022). J'ai la possibilité de vendre mon terrain pour la construction de une à trois habitations sur cette parcelle. Le terrain touche des propriétés construites et sa forme n'est pas bien adaptée à une exploitation agricole ; un côté correspond même à une ancienne ligne de chemin de fer non entretenue. Sur ce terrain actuellement il y a de nombreux arbres. Je souhaite que ce terrain devienne constructible ».

R2- Mme Boishu Gilbert – Route de Bais le 20 octobre 2018 : « Ils souhaitent savoir si leurs terrains classés en zone UAI entrent dans le périmètre de préemption de la commune.

Il est dit (écrit) par le projet de règlement qu'il ne peut y avoir d'activités agricoles dans cette zone, donc est-ce que cela veut dire qu'un horticulteur ne pourrait pas s'installer, les serres existant actuellement ? ».

4.2- Courriers électroniques reçus pendant la période de l'enquête publique

E1.1- M Dezalleux Jean-Claude - Les trois chemins, le 18 octobre 2018 puis le 22 octobre 2018 : « Je suis Monsieur DEZALLEUX J C propriétaire de la parcelle Allée des trois chemins. Je demande que la surface de terrain constructible de 1500m² prévue de passé à 2500m² (cause assainissement autonome) ».

E1.2- M DUVAL Bruno, directeur administratif et financier du groupe Désert, SCI Le Guillaume, le 22 octobre 2018 :

« Nous faisons suite à notre entretien du 10/10/18, et réitérons la requête suivante :La SCI LE GUILLAUME est propriétaire de la parcelle AX194 d'une superficie de 10 101m².

Nous avons constaté que le projet de PLU prévoit que cette parcelle soit classée en zone UAc (zone urbaine à vocation principale d'activités commerciales et artisanales)

Nous sollicitons le classement d'une partie de cette parcelle en zone UE (zone urbaine périphérique) pour une surface d'environ 8 000m² (hachurée en rouge sur le plan ci-joint).

Le passage d'une partie de la parcelle AX194 en zone UE présente trois avantages :

- Cette zone s'inscrit parfaitement dans la continuité du plan d'urbanisation puisqu'elle jouxte une zone UE.

- Le raccordement au réseau d'assainissement ne présente aucune difficulté en raison de sa proximité avec la zone UE précitée et le réseau actuel.

- Il permet la création de zones urbaines sans prélèvement de terres agricoles.

Nous sommes à votre disposition pour tout complément d'informations ».

Plan joint

E1.3- Mme Claudine Lamoureux, L'Aubinière, le 24 octobre 2018 : « Monsieur,

Lors d'une consultation chez Maître Ody, celui-ci vient de me prévenir de la possibilité d'une requête dans le cadre du PLU.

Désolée pour cette demande proche de la date limite, mais je suis à La Guerche uniquement le WE et les vacances scolaires.

*Nous avons un terrain qualifié de « dent creuse » pour lequel je souhaiterais faire une **demande de possibilité de permis de construire.***

- *Il s'agit de la parcelle **ZB48** que nous allons divisé en 2 lots dont un petit d'environ 700 m² (point bleu dans cercle rouge sur carte du PLU) , justement qualifié de « **dent creuse** » dans la mesure où il est **enchâssé entre 2/3 maisons et une plantation de bois**. Il ne peut servir à l'agriculture.*
- *Par ailleurs, il semblerait qu'un terrain à une centaine de mètres de là ayant les mêmes qualificatifs pourrait être constructible dans le cadre du PLU.*
- *Vous trouverez en pièce jointe un extrait du plan PLU que je suis allée consulter à la mairie et un plan du cadastre.*
- *Comme vous pouvez constater sur ces différents plans, notre parcelle se trouve au **centre d'une zone d'environ 200m de rayon, où l'on dénombre 17 maisons** dont seuls 3 sont des anciens bâtiments de ferme. La zone est suffisamment dense pour que l'on ait instauré un **service d'autocars desservants les différentes écoles de La Guerche**.*

Je vous remercie de l'attention que vous voudrez bien porter à cette requête (...) Bien cordialement.

Claudine Lamoureux, L'Aubinière, Tél : 06 88 69 88 97 ».

El.4- M Plançon Michel – 100 impasse du Lann Guy, 44240 Mesquer, le 24 octobre 2018 :
« RAR pour la bonne forme

Objet : Révision du P.L.U.

classement des parcelles cadastrées Section BB n°265, 263 et 254

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à notre rencontre du 10 octobre, je vous confirme, par écrit, mes observations à propos des parcelles cadastrées Section BB n°265, 263 et 254, dont je suis propriétaire.

Alors que, dans le projet du P.L.U., elles sont prévues être classées en ZA et ZN - pour une partie de la parcelle n°254 -, je sollicite leur classement en zone UE pour les raisons suivantes :

- *Parcelle 265 :*

Des constructions existent à proximité immédiate : M. et Mme MOUEZY et M. et Mme CHEDEMAIL à gauche (parcelle n°262 et parcelle n°264) ; M. et Mme JAMEUX à droite (parcelles n°104 et 105).

Elle est desservie par le chemin communal n°120 et par les réseaux d'eau potable, d'électricité basse tension et de téléphone.

Sa surface (1234 m²) et la proximité des constructions voisines ne permettent pas son exploitation dans des conditions normales par un exploitant agricole. D'ailleurs, elle n'est pas donnée à bail à un agriculteur.

Au P.O.S. actuel, elle est classée en ZBA parce que l'emprise d'un barreau de route reliant le rond-point de la route de Nantes à la rocade avait été imaginée à cet endroit mais celui-ci a été réalisé à un autre emplacement.

- *Parcelle 263*

Elle est entourée de constructions : M. et Mme JAMEUX (parcelle n°104), M. et Mme CHEDEMAIL (parcelles n°262 et 264), et M. et Mme DELONGLEE (parcelle n°109).

Elle est desservie par la voie communale n°163 et par des réseaux d'AEP, d'électricité basse tension et de téléphone.

Sa surface (4777 m²) et la proximité immédiate des constructions ne permettent pas une exploitation dans des conditions normales par un exploitant agricole, ce qui explique qu'elle n'est pas donnée à bail à un agriculteur.

Au P.O.S. actuel, elle est classée en ZNA et ZBA, du fait également de l'emprise non réalisée du barreau de route.

- *Parcelle n°254*

Elle mitoyenne avec la construction de Mme BONNIER (parcelle n°253) et avec celle de Mme BECAN (parcelle n°173), étant souligné que le groupe d'habitations et la parcelle n°178 sont intégrés en zone UE.

La voie communale n°163 la borde.

Elle est desservie par les réseaux d'AEP, d'électricité basse tension et de téléphone.

Sa surface (5550 m²) et la proximité des constructions voisines ne permettent pas une exploitation dans des conditions normales par un exploitant agricole, si bien qu'elle n'est pas donnée à bail à un agriculteur.

Au P.O.S. actuel, elle est classée en ZNA et ZBA du fait du projet de barreau abandonné.

A toute fin, je précise qu'aucune des habitations évoquées ci-dessus n'est occupée par un exploitant agricole et qu'un classement en zone UE de ces trois parcelles n'aurait aucun impact sur l'agriculture.

Je vous saurai gré de prendre en considération ces remarques - appuyées par les photographies annotées ci-jointes par mail- et de proposer à la Commune de LA GUERCHE-de-BRETAGNE de classer en zone UE les parcelles cadastrées Section BB n°265, 263 et 254.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes respectueuses salutations.

Michel PLANÇON ».

PJ : 2 plans et 8 photos

4.3 – Courriers déposés au cours des permanences

C1- M et Mme Colliot Alain et Maryvonne – 40 Faubourg de Vitré le 16 octobre 2018 : « Nous avons été convoqués par la mairie le 7/9/2013 dans l'objectif de diminuer le nombre de « dents creuses » en ville en vue de protéger les terres agricoles.

Nous étions très intéressés par cette opération puisque nous possédons autour de notre maison un terrain de 2 360 m², cadastré sous les N°s 22 et 23 de la section AN.

Suite à la révision du PLU, nous souhaitons que ces parcelles passent du classement UAc en 1AUE afin de pouvoir le rendre constructible ... formule de politesse... ».

4.4- Observations orales émises par le public lors des permanences et relevées par le commissaire enquêteur

O1- M et Mme Colliot Alain et Maryvonne – 40 Faubourg de Vitré le 16 octobre 2018 : Ils sont disposés à vendre environ 1 000 m² de leur parcelle (2 360 m²) et demandent que leur parcelle devienne constructible. Il soulignent que si ce n'était pas possible et que le classement se faisait en UAc, leur terrain perdrait de sa valeur. Ils déposeront une observation écrite.

O2- M Cachereul Michel – rue de Rennes, le 24 septembre 2018 : Est venu s'informer pour savoir dans quelle mesure il pourrait réaliser son projet sur la parcelle, classée UAc dont il est propriétaire. Après lecture du projet de règlement, il a été dirigé vers le service urbanisme de la commune.

O3- M Richard – La Vannerie, le 10 octobre 2018 : Est venu « vérifier » que son terrain, classé UE, deviendrait constructible.

O4- M Dezalleux Jean-Claude - Les trois chemins, le 10 octobre 2018 : Propriétaire de 3 logements, il est venu s'informer des projet de la commune à proximité de son bien. Il déposera une observation écrite.

O5- M et Mme Boihus Gilbert - Route de Bais, le 10 octobre 2018 : Horticulteurs à la retraite, le zonage de leur parcelle passant de A à UAi, ils s'inquiètent de la possibilité que la commune préempte leur bien en cas de vente et plus généralement des changements les concernant. Ils déposeront une observation écrite.

O6- M et Mme Racin - Lotissement Les Fontaine, le 10 octobre 2018 : Il souhaite construire un abri pour leur camping-car sur leur parcelle et veulent savoir si le futur règlement l'autorisera.

O7- M Duval Bruno – directeur financier du groupe Désert, le 10 octobre 2018 : Il souhaite au nom du groupe Désert, vendre une partie d'une parcelle (8 à 9 000 m²) classée en UAc en vue d'urbanisation et demande le classement de cette parcelle en zone UE. Il déposera une demande écrite.

O8- M Plançon Michel – La Sallerie, La Vannerie, le 20 octobre 2018 : Souhaite que ses parcelles actuellement classées A et N soient rendues urbanisables (classées UE). Il s'agit de la parcelle N°265 de 1 234 m² et de la parcelle N°263 de 4 700 m², classées A ainsi que d'une autre parcelle d'environ m², classée N et A.

Les réseaux arrivent à proximité de ces parcelles qui intéressent peu l'agriculture. Les parcelles voisines sont déjà urbanisées. Il annonce qu'il déposera une observation écrite.

O9- M Ripert – rue de Rennes, le 20 octobre 2018 : Cette personne, déjà propriétaire rue du puits Gaudin, souhaite acquérir un bien voisin, souhaite des renseignements d'urbanisme. Ses questions très précises (droits à construire, possibilité de servitude de passage, rétrocession d'espaces publics à la commune, ...) ne relevant pas de l'enquête publique en cours, il est orienté vers le service urbanisme de la commune.

O10- « anonyme », le 20 octobre 2018 : Cette personne, dont le nom n'a pas été relevé, pose la question suivante : « *Il y a-t-il un projet d'aire d'accueil des gens du voyage sur la commune dans le projet de PLU, cela avait été envisagé près de la station d'épuration il y a plusieurs années ?* ».

5- Procès-verbal de synthèse

« La réglementation relative aux enquêtes publiques prévoit que le commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles par un mémoire en réponse ».

Le lundi 29 octobre 2018, le commissaire enquêteur a remis et commenté le procès-verbal de synthèse des observations à M Marsollier, adjoint au Maire, Mme Jameu, directrice générale des services de la commune et Mme Morvan, chargée d'urbanisme.

6- Observations et questions du commissaire enquêteur

L'examen du dossier d'enquête, les divers entretiens avec les représentants de la commune de La Guerche-de-Bretagne, les avis formulés par les organismes associés ou consultés ainsi que les observations exprimées par le public le conduisent à demander à la commune des compléments d'information ou des précisions. Ses questions sont regroupées ci-après et classées par thèmes. Les réponses à ces demandes lui sont nécessaires pour se forger un avis personnel sur le projet de PLU objet de cette enquête publique.

6.1- Améliorations apportées pour la gestion économe de l'espace

On trouve sur ce point dans le dossier des informations éparses, il serait utile d'afficher des objectifs quantifiés de limitation de l'étalement urbain, d'autant plus que les services de l'Etat portent une attention particulière sur cet aspect du PLU. Je souhaite donc de connaître de façon synthétique les améliorations apportées par le présent projet de PLU par rapport au projet initial du 8 mars 2012 et par rapport au POS notamment en regard des enjeux de la gestion économe de l'espace (cf page 13 et page 37 de la partie 3 du RP).

6.2- Analyse démographique

Le rapport de présentation (partie 1, page 24 et suivantes ; partie 2, page 6) indique des valeurs de la population municipale différentes de celles fournies par les fiches INSEE annuelles (2013 : 4255 hab., 2014 : 4264 hab. ; 2015 : 4273 hab. ; 2016 : 4277 hab. ; 2017 : 4301 hab.). Ces dernières valeurs donnent pour la période 2013-2017 un taux annuel moyen de la croissance constatée de 0,33% , sensiblement inférieur au taux de 1,3% indiqué dans le rapport de présentation (partie 2 page 6).

Cette estimation de la croissance attendue pour la période à venir étant capitale pour estimer les besoins futurs en logements, sur quelle base objective se fonde la croissance attendue de la population retenue par le rapport de présentation ?

6.3- Besoin en logements

Le rapport de présentation fournit un calcul détaillé du nombre de logements à créer et par voie de conséquence celui des surfaces à ouvrir à l'urbanisation. Ce calcul peut-il être complété par une présentation synthétique et plus explicite ? Par ailleurs je souhaite les compléments d'information suivants :

- Les objectifs de nombre de logements créés chaque année pour la période de validité du projet de PLU peuvent-ils être déclinés par catégories (résorption de la vacance, densification en zone agglomérée, phasage des opérations, aliénation de zones A, de zones N, de zone UA, ...) ?
- Il y a-t-il des opérations d'urbanisation en cours ou qui ont été commencées depuis 2016 et qui n'auraient pas été prises en compte dans les calculs que présente le dossier ? A quel nombre de logements cela correspond-il ? Quelle est leur typologie et où sont-ils situés ?
- Les logements créés par ces opérations récentes ou en cours ne semblent pas pris en compte dans les besoins futurs, confirmez-vous qu'ils viennent en déduction ?
- Quelles sont les mesures concrètes pour favoriser l'occupation des logements vacants, existe-t-il un plan d'action comprenant des moyens pour des incitations financières et des objectifs annuels de réduction du nombre de ces logements ? (on ne les retrouve pas dans le tableau page 8 de la partie 2 du RP)
- Partie 5 du RP page 13 : « prioriser l'urbanisation des dents creuses ». Quel sens donner au terme « prioriser » ? est-ce urbaniser les dents creuses avant les autres OAP en extension urbaine par exemple ?
- Pouvez-vous préciser la densité dans les OAP (RP page 7 de la partie 2), en effet les densités annoncées pour certaines OAP sont à expliciter car très inférieures à la moyenne annoncée de 22 logements à l'hectare.
- On ne retrouve la prévision de 52 logements aidés dans les OAP que dans 2 d'entre-elles (13, route de Rannée et 39, Les Fontaines). Il semble difficile de dire « 6 par an » cf RP page 53. Quelle est leur planification ?

6.4- Assainissement

- Concernant la capacité actuelle de la station d'épuration, pouvez-vous expliciter le dernier § de la

page 35 de la partie 3 du RP ?

- L'annexe sanitaire 6.1 (cf notamment ses pages 7 et 8), évoque une charge déjà importante et des dépassements causés par l'activité de l'entreprise Gatine viandes. Les travaux envisagés par l'entreprise ne sont pas définis et le gain attendu n'est pas chiffré ni en résultat ni dans le temps. Pouvez-vous apporter des précisions et des engagements sur ce point ?

Les services de l'Etat ainsi que la commune de Rannée expriment aussi des réserves sur ce point.

6.5- Agriculture

- La consommation de terres agricoles s'applique principalement sur 2 exploitations (GAEC des Viviers pour 15% de la SAU et Grimault pour 18% de la SAU), quelles sont les parcelles de ces exploitations qui sont concernées par les OAP ? Les conséquences ont-elles été étudiées avec les propriétaires et les organismes habilités ? Des mesures de compensation ou de réduction sont-elles possibles ?

- Valeur agronomique des terres qui passeraient d'un zonage A ou N à un zonage U. Plus généralement les critères tels que valeur agronomique, accessibilité, caractère de friche agricole, ... ont-ils été pris en compte dans le choix des surfaces agricoles qui changeraient de destination ?

Je reprends également les remarques formulées par la chambre d'agriculture et notamment celles relatives à :

- l'application de la règle d'inter-distance des 100 m.
- le nombre d'exploitations agricole sur le territoire communal (valeurs différentes dans le rapport de présentation)
- la limite de la zone N à proximité des sièges d'exploitation,
- l'accueil à la ferme autorisé seulement en cas de changement de destination.

6.6- Urbanisation en zones d'activités

- Quels sont les arguments en faveur des augmentations de la surface de la ZA de la Garenne (immédiate et future), existe-t-il une justification économique concrète ou un relevé de demandes exprimées ?

- Les évolutions en cours de la société Désert peuvent-elles être prises en compte ?

6.7- Impact sur l'environnement

D'une façon générale cet aspect est abordé mais peut-être renforcé.

- Ainsi les indicateurs d'impact (partie 4 du RP) sont listés mais pour espérer des progrès, des mesures nouvelles (incitatives ou obligatoires) doivent apparaître dans ce PLU (différence entre constater et agir). Quelle est votre position sur ce point et comment cela peut-il se traduire concrètement ?

- Quel lien est fait entre l'inventaire des zones humides (annexe 6.3), pages 1 à 12 et les OAP, et en particulier l'OAP Les Fontaines ? Quelles sont les mesures concrètes prévues et de quelles façons pourront-elles être prescrites ?

- Les personnes publiques associées ont formulé des observations que je reprends, parmi celles-ci :

- comment mieux assurer la préservation des continuités écologiques et renforcer l'intégration paysagère ?
- à propos des mobilités, il convient de préciser et de donner des exemples de dispositifs qui seront prescrits. Par exemple les maillages piétonniers, l'aménagement de nouvelles aires de covoiturage, des pistes cyclables, ...
- concernant le changement climatique, pouvez-vous compléter et préciser ce point (référence à la démarche HQE, récupération des eaux pluviales sur les parcelles, lutte contre l'artificialisation des sols, orientation des habitations ...) et indiquer de quelles façons ils seront prescrits ?

6.8- Périmètres de protection

- Le projet de règlement prévoit des zones UCb en continuité du centre UCa et prolongées par des zones UCc notamment rue dans les faubourgs de Rennes et de Vitré. Quelles sont les différences de prescriptions réglementaires entre les 2 zonages UCa, UCb, UCc et UE? Pouvez-vous en dresser la liste et quelles en seraient les justifications ?
- Dans un souci de simplification, est-il envisageable de reprendre dans le règlement de ce projet de PLU, le texte du ZPPAUP qui est appliqué depuis 2006 pour les zones UCa, UCb et UCc ?
 - Est-il opportun d'envisager, dans un but de souplesse, de modifier, voire supprimer le zonage UCc ?

—

7- Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse et aux questions du commissaire enquêteur a été transmis par voie électronique au commissaire enquêteur le 14 novembre 2018. Il est joint en annexe.

8- Clôture de la première partie du rapport d'enquête publique

Le commissaire enquêteur clôt ce jour la première partie de son rapport d'enquête. La seconde partie du rapport, présente ses conclusions et son avis motivé sur le projet de révision du plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Guerche-de-Bretagne. Cette seconde partie fait l'objet d'un document séparé, clos ce même jour et associé à la présente première partie du rapport.

Le 20 novembre 2018,
Le commissaire enquêteur, Guy Appéré

Annexes :

- procès-verbal de synthèse et questions du commissaire enquêteur,
- mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse et aux questions du commissaire enquêteur et ses deux documents joints.

Département d'Ille et Vilaine

Commune de La Guerche-de-Bretagne

**Révision du plan d'occupation des sols
(POS) en plan local d'urbanisme (PLU)**

Enquête publique
du lundi 24 septembre 2018 au jeudi 25 octobre 2018

Seconde partie du rapport d'enquête

Commissaire enquêteur : Guy Appéré

Sommaire

1. Rappels : objet, déroulement et bilan de l'enquête publique

1.1- Objet de l'enquête publique

- 1.1.1 Historique du projet
- 1.1.2 Chronologie
- 1.1.3 Enjeux du PLU

1.2- Déroulement de l'enquête publique

- 1.2.1 Information
- 1.2.2 Composition du dossier
- 1.2.3 Permanences

1.3- Bilan de l'enquête publique

- 1.3.1 Fréquentation des permanences
- 1.3.2 Avertissement

2. Analyse du projet – réponses aux observations formulées

2.1 - Observation générale

2.2 - PLU et démocratie participative

- 2.2.1. Concertation préalable
- 2.2.2. PLU et enquête publique

2.3- Rapport de présentation du PLU et le PADD

- 2.3.1. Observations générales
- 2.3.2. Diagnostics environnementaux et impacts sur l'environnement
- 2.3.3. Gestion économe de l'espace
- 2.3.4. Equipements et services
- 2.3.5. Impacts sur l'agriculture

2.4- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2.5- Règlements, graphique et littéral

2.6- Bâtiments pouvant changer de destination

2.7- Annexes

2.8- Autres observations

3. Conclusions et avis du commissaire enquêteur

1. Rappels : objet, déroulement et bilan de l'enquête publique

1.1- Objet de l'enquête publique

1.1.1 Historique du projet, de la révision du POS au présent projet de PLU

La commune de La Guerche-de-Bretagne disposait d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 4 juillet 2001 puis modifié successivement à 9 reprises, le 1er juillet 2004, le 1er juin 2006, le 29 mars 2007, le 20 décembre 2007, le 27 juin 2008, le 2 mai 2011, le 21 mars 2013, le 16 septembre 2013 et le 3 juin 2015. Ce POS est maintenant caduc.

Par délibération du 22 octobre 2008, le conseil municipal de la commune de La Guerche-de-Bretagne avait prescrit la révision du plan d'occupation des sols et l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU). Des avis défavorables ont été émis sur le projet de PLU arrêté par le conseil municipal le 8 mars 2012.

En 2014, le conseil municipal a décidé de relancer la révision du POS en PLU (cf ses délibérations du 2 juillet 2014, du 15 octobre 2014 et du 17 novembre 2016). Ces délibérations définissant entre autres les objectifs du PLU et les modalités de la concertation publique.

L'objectif global de permettre une gestion cohérente et rigoureuse de l'espace communal se décline ainsi en 8 objectifs :

- Etablir au niveau communal, une politique d'aménagement et de développement urbain qui tienne compte des orientations législatives (loi SRU du 13 décembre 2000, loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003) et qui se traduise par l'établissement d'un projet d'aménagement et de développement durables,
- Etudier le développement harmonieux de la commune en assurant la mixité sociale et urbaine tout en évitant l'étalement urbain,
- Protéger les zones d'intérêt paysager,
- Protéger les espaces agricoles,
- Réaliser l'inventaire des zones humides,
- Etudier le devenir des hameaux dans le respect des activités agricoles,
- Se doter d'outils nécessaires à la constitution de réserves foncières pour répondre aux besoins futurs,
- Protéger le patrimoine architectural, naturel et écologique.

1.1.2 Chronologie de l'élaboration de la révision du POS en PLU

- 15 octobre 2014 : prescription de cette révision,
- 13 octobre 2016 : débat en conseil municipal pour instaurer le permis de démolir,
- 8 novembre 2016 : débat et avis sur le diagnostic territorial et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- 23 mai 2018 : débat en conseil municipal pour approuver le bilan de la concertation, arrêter le projet de PLU et pour l'adresser pour avis aux personnes publiques, aux communes limitrophes ainsi qu'à la CDPENAF et à la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne.

1.1.3 Enjeux du PLU

La commune de La Guerche-de-Bretagne est située au sud-est du département d'Ille-et-Vilaine et en limite du département de la Mayenne, non loin des départements de la Loire-Atlantique et du Maine-et-Loire.

Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Vitré communauté qui regroupe 77 800 habitants et 46 communes sur 88 000 ha. Il est aussi à noter que, chef lieu de canton, la ville de La Guerche-de-Bretagne remplit au sein d'un bassin agricole un rôle de centralité et qu'elle est reconnue comme pôle de rayonnement par le SCoT du pays de Vitré. A ce titre et bien équipée, elle est un pôle de vie, de services et d'activités économiques importantes.

Sa superficie est de 1 153 ha et sa population au 1er janvier 2016 était de 4 350 habitants (source : mémoire en réponse).

Au carrefour de la RD 178 de Vitré (à 22 km) à Châteaubriant et de la RD 463 de Rennes (à 41 km) et Châteaugiron à Craon et Château-Gontier, la commune de La Guerche-de-Bretagne se trouve aussi à une relative proximité de l'important axe national routier et ferroviaire Rennes-Paris

Enfin, au cœur d'une plaine dont les faibles variations topographiques offrent un paysage homogène et rural, on doit souligner le passé historique de la commune qui se traduit aujourd'hui par un centre ancien qu'il convient de préserver et de valoriser comme patrimoine remarquable.

L'élaboration du plan local d'urbanisme est l'occasion pour la commune de conduire une réflexion sur le développement de la ville et sur la cohérence de son aménagement. C'est ainsi que la volonté de la municipalité de La Guerche-de-Bretagne est de développer la commune par l'accueil de nouveaux habitants et de conforter le tissu économique existant tout en préservant la qualité de ses sites emblématiques et l'activité agricole et en satisfaisant les besoins nouveaux, notamment en équipements.

Pour cela, elle souhaite permettre une progression démographique maîtrisée, la population pourrait ainsi passer de 4 350 habitants au 1er janvier 2016 à environ 4 900 à 5 000 habitants à l'échéance du PLU. Elle souhaite aussi pouvoir répondre aux besoins des entreprises en place et en accueillir de nouvelles. Elle annonce donc une politique raisonnée d'urbanisation équilibrée et diversifiée entre développement et renouvellement urbain.

Son projet d'aménagement est défini par les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), lui-même compatible avec les documents structurants que sont le SCoT et le PLH du Pays de Vitré. Le PADD se décline en orientations d'aménagement et de programmation (OAP), règlement graphique et règlement littéral.

Le POS de la commune de La Guerche-de-Bretagne est devenu caduc le 27 mars 2017, les actes relatifs au droit des sols sont donc actuellement régis par le règlement national d'urbanisme et requièrent l'avis des services de l'Etat. La mise en place d'un PLU permettra à la commune de retrouver son entière compétence dans ce domaine et de se conformer aux nouvelles dispositions législatives et réglementaires.

1.2- Déroulement de l'enquête publique

La conduite de cette enquête a été confiée à Monsieur Guy Appéré, commissaire enquêteur inscrit sur la liste départementale d'aptitude et désigné par le Président du tribunal administratif de Rennes par décision du 13 juin 2018.

L'arrêté de M. le Maire portant ouverture de l'enquête publique en vue de l'approbation du plan local d'urbanisme de la commune de La Guerche-de-Bretagne, a été pris le 20 août 2018. Cet arrêté fixait la période de l'enquête du lundi 24 septembre 2018 à 8h30 au jeudi 25 octobre 2018 à 17h30. Il en précisait aussi les modalités de consultation du public et celles relatives au rapport d'enquête.

1.2.1 L'information du public a été satisfaisante et elle a informé le public sur l'objet de l'enquête publique, ses enjeux et les décisions qui en découleront. Le public a aussi été informé sur ses modalités de déroulement ainsi que celles de prise de connaissance du dossier et d'expression des observations.

L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'affichages visibles depuis l'extérieur de l'hôtel de ville et des parutions presse réglementaires :

- Procès-verbal de constatation d'affichage
- Ouest-France : 7 septembre et 24 septembre 2018
- 7 jours petites affiches : 31 août-1er septembre et 27-28 septembre 2018

De plus cet avis a fait l'objet de parutions sur le panneau lumineux d'informations municipales et sur le site Internet de la commune.

Le dossier complet ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 32 jours pleins en mairie de La Guerche-de-Bretagne, du lundi 24 septembre 2018 à 8h30 au jeudi 25 octobre 2018 à 17h30, aux heures habituelles d'ouverture, sous format papier et sous format numérique à partir d'un poste informatique disponible à l'accueil. Le dossier était également accessible sur le site Internet de la commune.

Durant toute la durée de l'enquête le public a pu formuler ses observations par voie électronique (adresse dédiée : enquetepubliqueplu@laguerchedebretagne.fr) et par écrit sur le registre papier mis à sa disposition aux heures habituelles d'ouverture de la mairie. Il avait aussi la possibilité d'adresser ses observations par courrier adressé en mairie à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur.

1.2.2 Composition du dossier mis à disposition du public

Le dossier mis à disposition du public, sous format papier et sous format électronique comprenait 8 sous-dossiers :

1. Les pièces administratives (arrêtés, délibérations, compte-rendus) ;
2. Le rapport de présentation (diagnostic territorial, justifications, conséquences de la mise en œuvre sur l'environnement et mesures ERC envisagées, résumé non technique, fiches des bâtiments pouvant changer de destination) ;
3. Projet d'aménagement et de développement durables ;
4. Orientations d'aménagement et de programmation ;
5. Règlements, écrit et graphique ;
6. Annexes (sanitaires, servitudes d'utilité publique, inventaire des zones humides) ;
7. Mesures de publicité de l'enquête publique (insertions presse, affichage, site Internet, panneau lumineux) ;
8. Avis des personnes publiques associées et de la CDPENAF.

Ces divers éléments constitutifs du dossier d'enquête publique, identifiés et regroupés, ont permis la bonne information du public.

1.2.3 Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de La Guerche-de-Bretagne, durant 3 permanences :

- le lundi 24 septembre 2018, de 9 heures à 12 heures
- le mercredi 10 octobre 2018, de 9 heures à 12 heures
- le samedi 20 octobre 2018, de 9 heures à 12 heures

Ces trois permanences se sont déroulées dans la salle du conseil municipal de la commune de La Guerche-de-Bretagne. Cette salle offrait de bonnes conditions d'accessibilité, de confort et de confidentialité pour l'accueil et l'information du public.

L'enquête a connu un flux qui s'est légèrement accentué en fin de période. Les personnes qui se sont déplacées ont manifesté un besoin d'information sur le projet et ont souvent exprimé une inquiétude pour leurs biens personnels et pour leur qualité de vie. Le commissaire enquêteur a ainsi reçu des personnes directement intéressées par les orientations d'aménagement et de programmation mais aussi des propriétaires de parcelles situées dans les hameaux. Il a aussi informé le public sur l'objet de l'enquête et son périmètre. Le cas échéant, il a orienté certaines personnes vers les services municipaux lorsque leur demande ne relevait pas de la présente enquête mais de l'urbanisme « courant ».

Les échanges ont toujours été courtois et apaisés, une majeure partie d'entre eux s'est traduite par le dépôt d'une observation. Chacun a pu consulter le dossier d'enquête, être reçu par le commissaire

enquêteur, se repérer sur les documents graphiques, prendre connaissance des nouvelles règles proposées et formuler ses observations dans le registre d'enquête, par courrier ou par courrier électronique. De plus, le commissaire a noté les observations orales exprimées.

Le jeudi 25 octobre 2018 à 17h30, à la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a clos et paraphé le registre, rassemblé les pièces du dossier et emporté le tout. Il a aussi fait procéder à la clôture du recueil des observations par voie électronique.

1.3- Bilan de l'enquête publique

Dix-sept personnes se sont déplacées en mairie pour rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences. D'autres se sont probablement déplacées en dehors de ces permanences pour consulter le dossier mais leur nombre n'a pas été comptabilisé.

Les observations du public ont été, soit directement inscrites sur le registre d'enquête mis à disposition du public, soit annexées (un courrier et quatre courriers électroniques).

Certaines personnes ont formulé des observations orales mais elles n'ont pas voulu les formaliser par écrit. Leur contenu a toutefois été relevé par le commissaire enquêteur. Au total dix-sept observations ont été exprimées.

Il convient de signaler qu'un courrier adressé au commissaire enquêteur en mairie de La Guerche-de-Bretagne et déposé à La Poste le 23 octobre 2018 (cachet), a été effectivement reçu « recommandé avec avis de réception » en mairie le 26 octobre 2018, soit après la date de clôture fixée au 25 octobre 2018 à 17h30. Ce courrier, remis au commissaire enquêteur le 29 octobre, n'est donc pas pris en considération dans ce bilan chiffré. Toutefois comme son contenu est identique à celui du courrier électronique transmis par le même émetteur, il sera dans les faits examiné. Ce courrier est joint au registre.

1.3.1 La fréquentation des permanences est résumée par le tableau suivant :

	Nombre de personnes qui se sont déplacées	Observations portées au registre R	Courriers électroniques EL	Observations orales O	Courriers C	Nombre total d'observations
1ère permanence (24/9 à 9h30) ouverture	3	0	0	2	0	2
Entre le 24/9 et le 10/10		0	0	0	0	0
2ème permanence (10/10)	8	0	0	6	0	6
Entre le 10/2 et le 20/10		0	1	0	0	1
3ème permanence (20/10)	5	2	0	2	1	5
Entre le 20/10 et le 25/10 à 17h30 (clôture)	1	0	3	0	0	3
Totaux :	17	2	4	10	1	17

Le sujet qui a principalement retenu l'attention des personnes qui se sont exprimées a été de vérifier

ou de demander que leur propre terrain reste ou devienne classé UE. La protection du centre classé est vécue comme une contrainte parfois infondée. Les autres sujets, préservation de l'activité agricole, rythme de développement, impact sur l'environnement, ... n'ont pratiquement pas été abordés par le public.

Le lundi 29 octobre 2018, le commissaire enquêteur a remis par courrier à l'attention de Monsieur le Maire de La Guerche-de-Bretagne, le procès-verbal de synthèse des observations formulées par le public, les personnes publiques associées ou consultées et le commissaire enquêteur. Il l'a commenté à M Marsollier, adjoint au Maire, Mme Jameu, directrice générale des services et Mme Morvan, chargée d'urbanisme, il est annexé à ce rapport d'enquête.

Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse et aux questions du commissaire enquêteur a été transmis au commissaire enquêteur par voie électronique le 14 novembre 2018, il est annexé à ce rapport d'enquête.

Pendant sa phase de prise de connaissance du dossier, le commissaire enquêteur a rencontré successivement :

- le 18 juin 2018, Mme Jameu, directrice générale des services et M Marsollier, adjoint au maire délégué à l'urbanisme, pour une présentation du dossier et pour convenir des modalités de l'enquête publique qui seront reprises par l'arrêté du Maire.
- le 22 août 2018, Mme Jameu et M Marsollier pour répondre aux premières questions du commissaire et pour une visite de certains sites directement concernés par le projet de PLU.
- le 21 septembre 2018, Mme Jameu pour une vérification du dossier qui sera mis à la disposition du public et pour un premier examen des avis formulés par les personnes publiques associées (PPA).
- Le 1er octobre 2018, un contact téléphonique avec M Souche, architecte des bâtiments de France (ABF).
- le 15 octobre 2018, M Després, Maire, M Marsollier, adjoint ; Mme Jameu, DGS, Mme Morvan, chargée d'urbanisme, M Colin, bureau d'étude Quarta pour un point d'étape sur l'enquête publique en cours.

A l'occasion des permanences et en marge de celles-ci, le commissaire enquêteur a rencontré Mme Jameu, DGS, M Després, Maire et M Marsollier, adjoint au Maire.

Il convient de souligner la parfaite disponibilité et réactivité de Mme Jameu pour répondre aux interrogations du commissaire enquêteur.

1.3.2 Avertissement

Dans le document « première partie du rapport d'enquête », le commissaire enquêteur a repris toutes les observations recueillies à l'occasion de cette enquête :

- chapitre 2 : avis et observations des personnes publiques associées ou consultées,
- chapitre 4 : observations formulées par le public,
- chapitre 6 : observations et questions du commissaire enquêteur.

Dans son mémoire en réponse, annexé au présent rapport d'enquête, la commune de La Guerche-de-Bretagne a apporté des réponses à ces observations. Ces réponses sont insérées dans le chapitre 2 du présent document « analyse du projet, réponses aux observations formulées ». Elles sont mises en évidence par leur impression en couleur bleue.

Dans ce même chapitre 2, le commissaire enquêteur fait l'analyse thématique du projet de PLU. Cette analyse prend en compte l'analyse du dossier, les observations émises lors de l'enquête publique, les avis émis lors de la consultation administrative et le mémoire en réponse.

Le commissaire enquêteur souligne que certaines des réponses apportées par la commune ont pu lui sembler partielles ou insuffisantes.

Le chapitre 3 de la deuxième partie du rapport d'enquête, permet au commissaire enquêteur de

formuler ses conclusions et son avis personnel sur le projet de révision du plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Guerche-de-Bretagne.

2. Analyse du projet – réponses aux observations formulées

2.1- Observation générale

Le public ne s'est pas exprimé de façon globale sur le projet de PLU. On peut toutefois citer ici un extrait de l'avis du Préfet daté du 5 septembre 2018 : « ... *l'analyse du projet de PLU arrêté montre que les analyses ont été menées de façon approfondies par le bureau d'études, sous le pilotage de la collectivité ... les choix d'aménagement retenus,..., traduisent globalement les objectifs de développement durable définis par le code de l'urbanisme. ... sous réserve des compléments demandés, j'émet un avis favorable à ce projet.* »

Appréciation du commissaire enquêteur :

Concernant la forme du dossier et en particulier du rapport de présentation, je pense qu'il est très complet et bien documenté mais que sa lisibilité aurait été améliorée par un sommaire général et une pagination unique.

Par ailleurs, je partage l'avis global des services de l'Etat sur la qualité du dossier et des études. Toutefois, les compléments qu'il demande ainsi que ceux demandés par le public, les autres personnes publiques et moi-même sont importants, les réponses de la collectivité sont susceptibles de conforter ou remettre en cause cet avis global. Ces réponses sont examinées par l'analyse thématique qui suit.

2.2- PLU et démocratie participative

2.2.1 Concertation préalable

Le document intitulé « bilan de la concertation » est inséré dans le dossier « pièces administratives ». Il est succinct et présente 3 types de documents :

- Le bilan des apports de la concertation.
 - Ce bilan de compose d'un résumé des échanges lors de la réunion publique du 24 avril 2018 au cours de laquelle 41 personnes ont attesté leur participation. Les questions posées portant sur la sécurisation du chemin de la Providence, les droits à construire sur le secteur de la Vannerie, la taille minimale des terrains pour construire, le périmètre de protection des bâtiments de France.
 - Il comporte aussi les demandes formulées par un registre. Ces demandes visaient essentiellement à rendre constructibles des terrains à la Haie-Nouvelle, la Vannerie et à la Clotière.
- Deux comptes-rendus de réunion avec les personnes publiques associées.
- Des copies des parutions relatives à ce projet dans la presse régionale et dans les médias régionaux.

Concernant ces parutions, il s'agissait plutôt de délivrer des informations, indispensables car permettant de rappeler les procédures et les objectifs visés que de permettre les échanges.

Il semble toutefois que d'autres réunions se soient également tenues, « *Nous avons été convoqués par la mairie le 7/9/2013 dans l'objectif de diminuer le nombre de « dents creuses » en ville ...* ». annonce ainsi un couple lors d'une permanence.

2.2.2. PLU et enquête publique

La participation du public a été relativement faible ; 17 observations ont été répertoriées mais il faut souligner que seules 11 d'entre-elles concernaient l'objet de l'enquête publique, 4 étaient de simples demandes d'information et parfois hors objet de l'enquête et 5 étaient redondantes.

Le dossier mis à disposition du public, sous format papier et sous format électronique, était complet, Le public a été informé de l'organisation de cette enquête publique et de ses modalités. Ainsi, durant toute la durée de l'enquête le public a pu formuler ses observations par voie électronique et par écrit sur le registre papier mis à sa disposition aux heures habituelles d'ouverture de la mairie. Il avait aussi la possibilité d'adresser ses observations par courrier adressé en mairie à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de La Guerche-de-Bretagne durant 3 permanences qui se sont déroulées dans la salle du conseil municipal de la commune de La Guerche-de-Bretagne. Cette salle offrait de bonnes conditions pour l'accueil et l'information du public.

L'enquête a connu un flux qui s'est légèrement accentué en fin de période. Les personnes qui se sont déplacées ont manifesté un besoin d'information sur le projet et souvent une inquiétude pour leurs biens et pour leur qualité de vie. Les échanges ont toujours été courtois et apaisés et la majeure partie d'entre eux s'est traduite par le dépôt d'une observation.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il est également indéniable que la longueur du processus pour l'élaboration de ce PLU, plus de 10 ans depuis la décision du conseil municipal de prescrire la révision du POS en PLU le 22 octobre 2008 a généré une sorte de lassitude, voire de désintérêt. Ceci peut expliquer pour une part les contributions peu nombreuses en phase de concertation puis en phase d'enquête

On peut le regretter car la concertation est un moment d'échange pendant lequel le public peut à la fois s'assurer que ses demandes sont entendues et comprises et, d'autre part entendre et partager les contraintes des autres habitants et s'approprier les dispositions visant l'intérêt général. C'est un moment où les élus peuvent être pédagogues. La concertation a ainsi été, de mon point de vue, minimale.

Le déroulement de l'enquête publique a été très satisfaisant et le public a eu la possibilité de s'informer ainsi que de formuler et faire valoir son point de vue

2.3- Le rapport de présentation du PLU et le PADD

2.3.1 observations générales

Le syndicat d'urbanisme du pays de Vitré fait remarquer que la compatibilité du PADD avec le SCoT est vérifiée mais note que les zones commerciales de la périphérie et du centre ne sont pas indiquées dans le schéma global du PADD et que le PADD évoque une extension du PA de la route de Rennes qui n'apparaît ni dans le rapport de présentation ni dans le règlement graphique.

Réponse de la commune : « le PADD ne sera pas modifié ».

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le syndicat d'urbanisme qui s'est livré à un examen détaillé du projet de PLU, après avoir formulé quelques observations sur le rapport de présentation, et sur le règlement, conclut à la compatibilité du projet de PLU avec les orientations générales du SCoT. Pour ma part, je partage cet avis sur la compatibilité.

Les observations formulées et les réponses apportées seront examinées plus loin.

2.3.2 diagnostics environnementaux et les impacts sur l'environnement

Impact sur le milieu naturel

Préfecture et DDTM :

« Le projet devra être adapté pour mieux assurer la préservation des continuités écologiques (...).

Les éléments de la trame verte et bleue (TVB) ont été bien identifiés et sa protection, voire sa restauration sont bien déclinées. En revanche les continuités avec les territoires limitrophes ne sont pas suffisamment démontrées, l'inventaire faune et flore devra compléter l'état initial de l'environnement afin de repérer les espèces susceptibles d'être concernées par la TVB et ses fonctions écologiques. Par ailleurs certaines sous-trames de la TVB (cours d'eau ou prairies permanentes par exemple) ne sont pas assez clairement exposées.

De plus l'identification des ruptures de la TVB ainsi que les mesures envisageables pour les réduire, voire les effacer, devront être apportées. »

La commune n'apporte pas d'éléments de réponse sur ces points précis.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Comme les services de l'Etat, j'estime que rapport de présentation gagnerait à être complété dans le

sens demandé par la DDTM, d'autant plus que ces éléments seront utiles dans le futur à la collectivité pour quantifier l'impact de l'urbanisation sur le milieu naturel et mettre en œuvre les mesures d'évitement adaptées. Il conviendra donc d'y apporter des réponses précises.

Eau, assainissement, déchets

Préfecture et DDTM : « Préciser clairement les modalités d'amélioration de la gestion des eaux usées par la station d'épuration et proposer un calendrier d'amélioration du fonctionnement de cette station cohérent avec le développement urbain proposé. (station parfois en situation de saturation due aux pics d'apports organiques de l'abattoir). »

Commune de Rannée : « Avis favorable assorti d'une réserve concernant l'assainissement et la direction des eaux pluviales pour l'OAP N°6 ».

Question du commissaire enquêteur : « Concernant la capacité actuelle de la station d'épuration, pouvez-vous expliciter le dernier § de la page 35 de la partie 3 du RP ? L'annexe sanitaire 6.1 (cf notamment ses pages 7 et 8), évoque une charge déjà importante et des dépassements causés par l'activité de l'entreprise Gatine viandes. Les travaux envisagés par l'entreprise ne sont pas définis et le gain attendu n'est pas chiffré ni en résultat ni dans le temps. Pouvez-vous apporter des précisions et des engagements sur ce point ? »

Réponse de la commune :

L'Agence de l'eau Loire-Bretagne nous a confirmé, par courrier du 23 octobre 2018, que notre autosurveillance est jugée correcte pour l'année 2017 (suite à la transmission d'éléments qui ont permis de réviser l'analyse précédente de l'agence).

Pour que la station d'épuration soit en adéquation avec les zones constructibles inscrites dans le PLU (en habitat et en activités), la ville de La Guerche va engager, en 2019, une étude détaillée avec un bureau d'études spécialisé, afin de déterminer les travaux à programmer.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il s'agit d'un point crucial qui peut s'opposer à l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises. Je note que la commune a pris en compte la nécessité de renforcer la capacité d'épuration de la commune. Il faudra donc veiller que ces études soit suivies de réalisations aptes à augmenter la capacité réelle et que les calendriers de ces travaux et de l'urbanisation nouvelle soit cohérents. Ce point fera l'objet d'une réserve formulée au chapitre 3 de ce document.

Paysage

Préfecture et DDTM : « il semble opportun de prévoir des mesures d'intégration paysagère sur l'ensemble des ZA traversées par des axes routiers (RD 178 et RD 463). ... En outre la marge de recul portée au règlement doit être identifiée par la légende et justifiée au rapport de présentation. »

Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine : Routes départementales :

- les marges de recul sont à reprendre. (problématique bruit)
- prévoir des dispositions concernant les accès

La commune n'apporte pas d'éléments de réponse sur ces points précis.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je partage l'avis des services de l'Etat sur ce sujet.

Mobilité et déplacements

Préfecture et DDTM : « le PADD aborde cette question mais le diagnostic est incomplet et il est difficile d'apprécier la manière dont seront mis en œuvre les objectifs du PADD pour accorder davantage de place aux modes doux. Le diagnostic mériterait d'être approfondi (mouvements domicile-travail, flux, données de trafic) et les lieux d'intermodalités sont à identifier. Le covoiturage pourrait être mieux décrit, le règlement devrait favoriser l'usage du vélo et il aurait été pertinent de disposer d'un plan de déplacements doux. »

Vitré communauté : « préciser ce qui est prévu (desserte de la ZA route de Rennes, chemins piétonniers et maillage inter-quartiers, venelles en centre-ville, ...) ».

Question du commissaire enquêteur : « à propos des mobilités, il convient de préciser et de donner des exemples de dispositifs qui seront prescrits. Par exemple les maillages piétonniers, l'aménagement de nouvelles aires de covoiturage, des pistes cyclables, ... »

Réponse de la commune :

Il y a de nombreux emplois à La Guerche, dont une grande partie est occupée par des Guerchais. Ce qui a pour conséquence de limiter les déplacements automobiles (utilisation du vélo importante). Les aménagements de voirie réalisés récemment et ceux qui seront réalisés à l'avenir prennent cet élément en compte pour prévoir des pistes cyclables et sécuriser les déplacements en vélo.

L'aire de covoiturage située route de Rennes fonctionne bien. D'autres points (sans appellation covoiturage) sont également utilisés naturellement par les automobilistes (parkings des supermarchés, places du centre-ville). Une borne électrique a été installée par le SDE en 2016 et elle est répertoriée sur le site du SDE 35 et l'application Chargemap.

Plusieurs allées piétonnes sont présentes dans le centre-ville et dans les quartiers périphériques. Ces voies douces seront complétées au fur et à mesure des aménagements urbains : une allée (l'allée des Ecoliers) va être réalisée en 2019 entre le Grand Mail et la rue du 14 Juillet dans le cadre des travaux d'aménagement des anciens locaux scolaires de La Providence.

Toutefois, le PLU n'a pas vocation à parler de l'ensemble des projets menés par la Commune (document de planification urbaine).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Bien évidemment, le PLU n'a pas vocation à parler de l'ensemble des projets menés par la Commune, mais s'agissant d'un document de planification urbaine, il est souhaitable que ce plan présente une vue globale des dispositifs retenus pour en valider la cohérence, notamment entre urbanisation (habitat et activité économique) et déplacements.

Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté de la commune de créer une cohérence d'ensemble par des réalisations concrètes conformes aux orientations du PADD.

Changement climatique

Préfecture et DDTM : « Les analyses portant sur la question du changement climatique pourraient être approfondies en complément des mesures intéressantes prévues dans les OAP (imperméabilisation des sols, orientation bio-climatique des bâtiments). La question des réseaux de chaleur devra être abordée ».

Syndicat d'urbanisme du pays de Vitré : « les orientations d'aménagement devraient faire référence à la démarche HQE ».

Réponse de la commune : L'analyse portant sur la question du changement climatique ne sera pas approfondie car ce n'est pas le rôle d'un PLU mais plutôt celui d'un PCAET.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je ne partage pas l'avis de la commune car s'il est vrai que le plan climat air énergie a pour objet de traiter cette question, les éléments constitutifs du PLU (PADD, état initial de l'environnement, OAP et règlement, par exemple) permettent de poser au plus tôt ce sujet et souvent d'y apporter des réponses pertinentes.

Toutefois, j'ai noté que les OAP abordent cette question sans que ce soit formalisé, j'ai aussi noté dans les réponses de la commune que l'OAP des Fontaines se fera sous forme de ZAC (cf mémoire en réponse, page 9/30), son cahier des charges sera l'occasion de concrétiser des actions relatives au changement climatique.

2.3.3 Gestion économe de l'espace

Evolution démographique

Le commissaire enquêteur a interrogé la commune sur ce point : « Le rapport de présentation

(partie 1, page 24 et suivantes ; partie 2, page 6) indique des valeurs de la population municipale différentes de celles fournies par les fiches INSEE annuelles (...). Ces dernières valeurs donnent pour la période 2013-2017 un taux annuel moyen de la croissance constatée de 0,33%, sensiblement inférieur au taux de 1,3% indiqué dans le rapport de présentation.

Cette estimation de la croissance attendue pour la période à venir étant capitale pour estimer les besoins futurs en logements, sur quelle base objective se fonde la croissance attendue de la population retenue par le rapport de présentation ? »

Réponse de la commune : Le calcul du poids de population 2016 est issu des données du ministère (population sans double compte). En effet nous sommes partis du poids de population 2013 (4277 habitants (population légale 2016) auquel nous avons ajouté le nombre de logements créés chaque année (Données SITADEL). Nous arrivons à un poids de population de 4350 habitants au 1^{er} janvier 2016 (cf. tableau 1.1.2 partie 2 justifications).

Concernant les objectifs de croissance, celle-ci se base sur un scénario de +1.35% par an soit le rythme de croissance affiché dans le PLH du Pays de Vitré adopté pour la période 2016-2022.

Par ailleurs la commune de la Guerche de Bretagne étant identifiée comme pôle d'équilibre au PLH et comportant un nombre important de commerces services ainsi que des zones d'activité elle se devait d'atteindre les 1.35% de croissance annuelle (notion de compatibilité avec les documents supra-communaux).

Par ailleurs le SCOT du Pays de Vitré fixe le seuil de croissance démographique annuelle à 1.25%. Cet objectif est une moyenne à l'échelle du Pays. Cette croissance devra être répartie entre les communes à travers le PLH. Pour information la commune de La Guerche est identifiée comme pôle de rayonnement au SCOT.

Extrait du SCOT : Le SCoT prévoit l'accueil de plus de 30 000 habitants à l'horizon 2035. Le SCoT met en avant un accueil démographique basé sur un taux de croissance annuel global d'environ 1,25% en moyenne. Le SCoT favorise le renouvellement des générations sur tout le territoire en permettant aux collectivités de définir leurs enjeux locaux en termes de répartition d'accueil démographique.

Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) des Intercommunalités et les documents d'urbanisme devront prendre en compte les spécificités des bassins de vie identifiés dans le PADD du SCoT et de l'armature territoriale associée pour définir des prospectives réalistes.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends note de la méthode de calcul appliquée pour estimer la population 2016 (population 2013 + nombre d'habitants installés dans les logements livrés dans cette période de 3 ans), soit 4 350 habitants au 1er janvier 2016.

Pour estimer sa population à la fin du PLU, la commune a pris en compte la prescription de croissance du SCoT du Pays de Vitré la concernant, à savoir +1,35% par an.

J'ai toutefois observé que pour les années récentes le taux constaté de la croissance démographique a été plus faible. En effet une population 2013 de 4 277 habitants et une population 2016 de 4 350 habitants, indiquent une croissance de 1,7%, soit une croissance moyenne de 0,55% par an. C'est cet écart entre la croissance prescrite (1,35%) et la croissance constatée (0,55%) que j'ai voulu souligner.

Par ailleurs, compte-tenu de la taille plutôt modeste de la commune avec ses 4 350 habitants au 1er janvier 2016, la fiabilité des projections démographique est toute relative. En effet, des événements ponctuels peuvent infléchir fortement sur la courbe de l'évolution démographique. Ainsi, la livraison d'un collectif de 25 logements, avec un taux d'occupation de 2,3 personnes par logement, représente un accroissement de 1,32% de la population totale. A l'inverse, des causes externes, telles que par exemple la crise financière subie en 2008-2010, peuvent agir à la baisse. Pour pallier à cette incertitude il faudra donc surveiller attentivement et annuellement l'accroissement constaté de la population et recalculer ainsi le besoin en logements.

Il convient aussi de souligner que le territoire ne pourra satisfaire qu'une partie des conditions de

son attractivité (offre de logements, services, équipements, emplois, cadre de vie, ...), la satisfaction d'autres conditions tels que coût des transports, études supérieures, ... lui échappant.

C'est donc une accélération de la croissance démographique qui est retenue par le projet de PLU et deux éléments permettent de répondre à l'incertitude du besoin en logements qui découle de celle relative à la croissance démographique :

- la durée de vie du PLU peut être allongée de 10 à environ 15 ans, avec un point de départ en 2019, l'échéance du PLU pourra donc courir jusqu'à 2030, voire 2034, alors que les projections démographiques du projet de PLU sont établies à l'horizon 2026.
- sur un autre plan, l'OAP Les Fontaines, prévoit la réalisation de 154 logements en plusieurs phases ou opérations. Ce phasage, peut-être sous forme de zone d'aménagement concerté, permettra d'adapter l'offre de logement à la demande.

En résumé, bien que le taux de croissance démographique estimé me paraisse élevé, il correspond aux prescriptions du SCoT et comme il existe des outils pour l'adapter à la demande dans le futur., il peut donc être retenu et servir de base pour le calcul du besoin en logements.

Besoin en logements

Préfecture et DDTM : « *Il semble opportun de compléter les objectifs de gestion économe de l'espace et de rénovation du parc ancien : densité renforcée pour certaines opérations, phasage de l'urbanisation, réduction de la vacance, optimisation du foncier d'activité en mutation, ...* »

Réponse de la commune : Les logements vacants sont en très grande majorité des logements privés. Leur rénovation dépend donc des propriétaires. Pour les encourager à entreprendre des travaux et remettre ces logements en location, la ville accord des subventions pour les bâtiments du centre historique (où ils sont plus localisés). Ces travaux sont également subventionnés par Vitré Communauté et l'ANAH, lorsque ces travaux permettent un gain énergétique. En outre, la ville a acheté plusieurs bâtiments qui vont être réhabilités (îlot rue d'Anjou, 6 rue Notre-Dame, 34 rue de Nantes, locaux scolaires désaffectés de La Providence) : ce sont des bâtiments pour lesquels l'initiative privée est défaillante car leur réhabilitation est difficile.

L'ensemble de ces actions doit permettre de rénover plus de logements vacants que l'objectif annoncé dans le PLU.

Vitré communauté : « *Gestion économe du foncier : un potentiel de 54 constructions est estimé en dents creuses dans la partie agglomérée mais il n'est pas indiqué de ligne de résorption de la vacance dans le potentiel de logements.*

Diversité de l'offre de logements : l'objectif de la commune devrait être plus élevé compte-tenu des actions conduites récemment.

Les objectifs de rattrapage du nombre de logements sociaux sont tellement élevés qu'ils posent question pour le développement des logements dans les autres communes du secteur et pour les objectifs de production de logements privés.

La commune est exemptée du dispositif SRU (à préciser dans le dossier PLU). Une analyse fine de l'offre locative sociale et de l'occupation sociale pourrait utilement être conduite sur la commune ».

Réponse de la commune : La résorption de la vacance permet de compenser le point mort lié notamment au desserrement de la taille des ménages. Pour mémoire, le point mort correspond au nombre de logements qu'il faut construire chaque année sur la commune pour maintenir le poids de population (divorce, décès, enfant quittant le domicile familial). Sur la Guerche de Bretagne, la résorption d'une partie de la vacance permet de ne pas avoir de logements à construire pour pallier à ce phénomène.

Questions du commissaire enquêteur : « *Le rapport de présentation fournit un calcul détaillé du nombre de logements à créer et par voie de conséquence celui des surfaces à ouvrir à l'urbanisation. Ce calcul peut-il être complété par une présentation synthétique et plus explicite ? Par ailleurs je souhaite les compléments d'information suivants :*

Les objectifs de nombre de logements créés chaque année pour la période de validité du projet de

PLU peuvent-ils être déclinés par catégories (résorption de la vacance, densification en zone agglomérée, phasage des opérations, aliénation de zones A, de zones N, de zone UA, ...) ?

Il y a-t-il des opérations d'urbanisation en cours ou qui ont été commencées depuis 2016 et qui n'auraient pas été prises en compte dans les calculs que présente le dossier ? A quel nombre de logements cela correspond-il ? Quelle est leur typologie et où sont-ils situés ?

Les logements créés par ces opérations récentes ou en cours ne semblent pas pris en compte dans les besoins futurs, confirmez-vous qu'ils viennent en déduction ?

Quelles sont les mesures concrètes pour favoriser l'occupation des logements vacants, existe-t-il un plan d'action comprenant des moyens pour des incitations financières et des objectifs annuels de réduction du nombre de ces logements ? (On ne les retrouve pas dans le tableau page 8 de la partie 2 du RP)

Partie 5 du RP page 13 : « prioriser l'urbanisation des dents creuses ». Quel sens donner au terme « prioriser » ? est-ce urbaniser les dents creuses avant les autres OAP en extension urbaine par exemple ?

Pouvez-vous préciser la densité dans les OAP (RP page 7 de la partie 2), en effet les densités annoncées pour certaines OAP sont à expliciter car très inférieures à la moyenne annoncée de 22 logements à l'hectare.

On ne retrouve la prévision de 52 logements aidés dans les OAP que dans 2 d'entre-elles (13, route de Rannée et 39, Les Fontaines). Il semble difficile de dire « 6 par an » cf. RP page 53. Quelle est leur planification ? »

Réponse de la commune :

Le rapport de présentation sera complété.

Le besoin en surface à ouvrir à l'urbanisation a été calculé sur la période 2016-2026.

Les objectifs sont les suivants :

- Résorption de la vacance : 2 logements par an sur 10 ans soit 20 logements.
- Densification en zone U (carte + tableau page 7 du rapport de présentation partie 2) : 56 logements prévus en densification
- Changement de destination : 21 logements
- Zone AU : 207 logements

Oui plusieurs opérations sont en cours sur la commune :

Permis d'Aménager La Grange, 30 lots dont 5 permis de construire accordés ;

- 6 Logements Locatifs Sociaux dans la Rue du Moulin
- 5 logements locatifs sociaux à la place d'un espace verts inutilisé ;
- 10 logements en renouvellement urbain en lieu et place de 3 logements vacants

Au total 48 logements ont été commencés depuis 2016. Sur les 48 logements créés, 22 logements ont été comptabilisés en dents creuses (opération du domaine de la Grange qui accueillera davantage de logements que ce qui avait été prévu).

La ville accompagne depuis plusieurs années les propriétaires qui réalisent des travaux en centre-ville en leur accordant une subvention. Les travaux doivent être réalisés conformément aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France. Pour être subventionnés, ils doivent également être visibles de la rue et concernent la façade, les toitures, les menuiseries.

Nous constatons, depuis plusieurs mois, que de nombreuses maisons anciennes ont été vendues car les prix de vente sont bas. Avec les taux d'intérêts des emprunts, également bas, et les aides financières que peuvent percevoir les acquéreurs (Vitré Communauté, ANAH, ville de La Guerche), des logements sont rénovés et permettent donc de loger de nouvelles familles (sans effet négatif sur les terrains agricoles).

Un échancier sera ajouté au tableau des OAP.

Oui, la commune réalisera en priorité les opérations en dents creuses et si possible densifiera encore d'avantage les sites de projets identifiés. C'est ainsi que le domaine de la Grange (opération en cours identifiée en dent creuse) accueillera 30 logements au lieu de 22 logements prévus (cf. carte

des dents creuses page 7 partie 2 du Rapport de Présentation).

Ainsi environ la moitié des dents creuses inventoriés au PLU (22 logements sur 56) seront construits avant de s'étendre en extension urbaine.

La densité de chaque opération est rappelée dans chacune des OAP.

Rappel du SCOT : *Seront inclus dans le calcul de la densité moyenne, les productions de logements prévues sur l'ensemble des secteurs de développement à vocation principale d'habitat, y compris en renouvellement urbain et en densification.*

Pour mémoire, l'ensemble des OAP forment un potentiel foncier de 9.90 hectares. Or 225 logements seront réalisés sur l'ensemble de ce potentiel foncier soit une densité de 22.73 logements par hectare. La commune affiche donc une densité supérieure aux 22 logements par hectare sur l'ensemble des opérations comme le prévoit le SCOT.

La commune de La Guerche de Bretagne a été exemptée de production de logements sociaux sur la période triennale. Le nombre de 6 par an correspond à une moyenne sur les 10 années à venir.

Sur l'échéancier du PLU, les secteurs de projet comprenant plus de 10 logements devront accueillir des logements sociaux (25%).

Ainsi, 52 logements aidés seront réalisés au minimum sur ces 2 secteurs de projet. Toutefois, leur planification n'est pas encore prévue.

On notera que des logements aidés vont être construits Rue du Moulin (le permis de construire a été délivré le 13/11/2017 pour 6 logements). Un second projet de 5 logements est prévu (reconversion d'un espace-vert en centre-ville). Ceci témoigne d'une politique volontariste de la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les réponses de la commune, complètes et bien argumentées, sur la résorption des logements vacants en centre ville montrent que grâce aux aides des collectivités (Commune, Vitré communauté, ANAH) et grâce aux opérations conduites directement par la commune, l'objectif de résorption pourrait être dépassé. Je note sur ce point que le PADD annonce : « *une résorption de 30 logements vacants en 10 ans* » ce qui est plus élevé que l'objectif du rapport de présentation rappelé dans le mémoire en réponse : *»Résorption de la vacance : 2 logements par an sur 10 ans soit 20 logements* ».

La répartition des logements entre d'une part, « résorption de la vacance », « densification en zone urbanisée », « changement de destination » qui ne consomment pas d'espace agricole ou naturel et , d'autre part, en « zone à urbaniser », montre les efforts faits pour réduire la consommation d'espace. Concernant les logements « aidés », la période récente atteste les réalisations faites et crédibilisent les projets présentés.

Le besoin en logements et leur répartition par types et par localisation me paraît harmonieuse et répondre aux besoins de la commune.

Urbanisation en zones d'activité

Chambre d'agriculture : « *Zones d'activités : il faut mieux justifier l'ouverture de 23 ha à l'urbanisation et probablement la réduire* »

Réponse de la commune : Il s'agit d'une Zone d'Activité de 13ha (et non 23ha comme indiqué par la chambre d'agriculture) dont 7 ha en zone 2AU. Ce besoin en foncier a été identifié par Vitré Communauté. (Cf. courrier joint).

Groupe Désert, SCI Le Guillaume :

La SCI LE GUILLAUME est propriétaire de la parcelle AX194 d'une superficie de 10 101m2.

Nous avons constaté que le projet de PLU prévoit que cette parcelle soit classée en zone UAc (zone urbaine à vocation principale d'activités commerciales et artisanales)

Nous sollicitons le classement d'une partie de cette parcelle en zone UE (zone urbaine périphérique) pour une surface d'environ 8 000m2 (hachurée en rouge sur le plan ci-joint).

Le passage d'une partie de la parcelle AX194 en zone UE présente trois avantages :

- Cette zone s'inscrit parfaitement dans la continuité du plan d'urbanisation puisqu'elle jouxte une zone UE.
- Le raccordement au réseau d'assainissement ne présente aucune difficulté en raison de sa proximité avec la zone UE précitée et le réseau actuel.
- Il permet la création de zones urbaines sans prélèvement de terres agricoles.»

Plan joint.

Réponse de la commune

La réglementation nous impose de limiter les surfaces constructibles destinées à l'habitat suivant les besoins (qui ont été déterminés en fonction de l'évolution de la population, du nombre d'habitants par logement et de la densité de construction à l'hectare définies dans le SCOT et le PLH).

Les zones UE ont donc été établies en tenant compte de ces éléments et des objectifs du PADD, notamment l'axe 1 – Promouvoir un développement urbain raisonné ».

Les zones UA ont été définies en prenant en compte les activités des entreprises et activités déjà présentes sur le territoire.

C'est donc naturellement que le site de l'entreprise DESERT a été classé en zone UA.

La demande présentée avec les arguments indiqués est entendable mais est présentée tardivement dans la procédure d'élaboration de notre PLU. En l'acceptant à ce stade de la procédure, il serait nécessaire de réduire la zone UE sur d'autres secteurs. De plus, le projet n'est pas suffisamment détaillé pour voir comment il s'harmonise avec la zone UE limitrophe et le reste de la zone UA.

Il est donc proposé de ne pas répondre favorablement à cette demande aujourd'hui. Cependant, si le groupe DESERT / SCI Le Guillaume présente, à court ou moyen terme, un dossier détaillé permettant de répondre aux objectifs du PADD, la ville de La Guerche est prête à mettre en œuvre une procédure de modification du PLU (en diminuant la zone UE sur l'OAP du secteur des Fontaines, dont le foncier est propriété de la ville, ce qui n'aurait pas d'impact négatif sur un propriétaire privé.

Question du commissaire enquêteur : « *Quels sont les arguments en faveur des augmentations de la surface de la ZA de la Garenne (immédiate et future), existe-t-il une justification économique concrète ou un relevé de demandes exprimées ?* »

Les évolutions en cours de la société Désert peuvent-elles être prises en compte ? »

Réponse de la commune

Contrairement aux surfaces évoquées par la Chambre d'Agriculture, il s'agit d'une zone de 13ha. Une note justificative de Vitré Communauté est jointe indiquant les besoins de Vitré Communauté : Vitré Communauté qui dispose de la compétence « développement économique » a apporté des éléments d'appréciation parmi lesquels le fait que la commercialisation des zones d'activités sur le secteur de la Guerche-de-Bretagne s'achèvera d'ici 3 ou 4 ans et que des demandes de renseignements pour s'installer dans ce secteur complémentaire de celui de l'axe Rennes-Paris sont régulièrement enregistrées.

De plus, l'extension projetée du parc d'activités de la Garenne s'attachera à satisfaire des entreprises pourvoyeuses de main d'œuvre. Par ailleurs cette extension sera l'occasion d'améliorer, dans un périmètre élargi, l'environnement de travail des entreprises implantées sur les parcs existants (mobilité, services, environnement paysager, équipements ...).

Les évolutions demandées par la société Désert ne seront pas prises en compte dans l'immédiat.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Toutes ces précisions justifient le besoin d'extension du parc d'activité des Garennes de 13 hectares dont il faut noter que plus de la moitié sera classée 2AU.

La suggestion de la SCI Le Guillaume apparaît séduisante en première approche car elle permettrait, outre de meilleures conditions de vente, de réduire la surface que la commune souhaite urbaniser au détriment de surfaces agricoles ou naturelles. Toutefois arrivant tardivement dans le

processus d'élaboration du PLU, cette suggestion demandera à être consolidée par une étude complémentaire.

Zonage

Observations du public :

M. Raynard : « Gérant de la SCI FERAY, propriétaire d'un terrain route de la Vannerie (section ZB N°0022). J'ai la possibilité de vendre mon terrain pour la construction de une à trois habitations sur cette parcelle. Le terrain touche des propriétés construites et sa forme n'est pas bien adaptée à une exploitation agricole ; un côté correspond même à une ancienne ligne de chemin de fer non entretenue. Sur ce terrain actuellement il y a de nombreux arbres. Je souhaite que ce terrain devienne constructible. »

Réponse de la commune :

La ville a souhaité que le secteur de La Vannerie puisse accueillir de nouvelles habitations en permettant la division des grandes parcelles déjà construites et le comblement des « dents creuses » le long de la route de La Vannerie, de façon à densifier cette zone.

Lors de la réunion de travail avec les PPA le 09/11/2016, cette proposition n'a pas été validée par les services de l'État : les justifications avancées n'étant pas de nature à justifier de nouvelles constructions dans ce secteur en limite de l'agglomération.

Au regard de ces éléments, la commune ne peut accéder à cette demande.

Monsieur DEZALLEUX J C, Allée des trois chemins : « Je demande que la surface de terrain constructible de 1500m² prévue de passé à 2500m² (cause assainissement autonome) ».

Réponse de la commune : La réglementation nous imposant de réduire les surfaces constructibles, il n'a pas été possible d'intégrer toutes les surfaces disponibles en UE. La surface de terrain classée en UE allée des Trois Chemins pourra être étendue, (mais pas dans ce PLU) sur une OAP pouvant être envisagée rue du Point du Jour sur les terrains actuellement en A. (d'où l'indication d'un principe d'accès à créer indiqué sur l'OAP de l'allée des Trois Chemins)

Mme Claudine Lamoureux : « nous avons un terrain qualifié de « dent creuse » pour lequel je souhaite faire une demande de possibilité de permis de construire.

- Il s'agit de la parcelle ZB48 que nous allons divisé en 2 lots dont un petit d'environ 700m²(point bleu dans cercle rouge sur carte du PLU) , justement qualifié de « dent creuse » dans la mesure où il est enchâssé entre 2/3 maisons et une plantation de bois. Il ne peut servir à l'agriculture.
- Par ailleurs, il semblerait qu'un terrain à une centaine de mètres de là ayant les mêmes qualificatifs pourrait être constructible dans le cadre du PLU.
- Vous trouverez en pièce jointe un extrait du plan PLU que je suis allée consulter à la mairie et un plan du cadastre.
- Comme vous pouvez constater sur ces différents plans, notre parcelle se trouve au centre d'une zone d'environ 200m de rayon, où l'on dénombre 17 maisons dont seuls 3 sont des anciens bâtiments de ferme. La zone est suffisamment dense pour que l'on ait instauré un service d'autocars desservants les différentes écoles de La Guerche.

Réponse de la commune : La possibilité de prévoir des STECAL dans le PLU est limitée. Au regard des zones N et A, il a été décidé de ne présenter qu'une demande de STECAL sur le lieu-dit « La Haie Nouvelle ». La CDPENAF a accepté cette demande.

La parcelle indiquée par Mme LAMOUREUX est intégrée dans une unité foncière comprenant un bois classé comme EBC. Il n'y a pas eu de division de propriété sur cette unité foncière et c'est donc légitimement que le classement en Na été appliqué.

Le potentiel de densification dans cette zone étant réduite les élus ont décidé de ne pas retenir ce terrain sachant qu'un secteur comprenant un nombre plus important de constructions (La Vannerie) située en limite d'agglomération n'a pas été considérée comme STECAL par les services de l'Etat. Au regard de ces éléments, la commune ne peut accéder à cette demande.

M Michel PLANÇON : « Suite à notre rencontre du 10 octobre, je vous confirme, par écrit, mes observations à propos des parcelles cadastrées Section BB n°265, 263 et 254, dont je suis propriétaire.

Alors que, dans le projet du P.L.U., elles sont prévues être classées en ZA et ZN - pour une partie de la parcelle n°254 -, je sollicite leur classement en zone UE pour les raisons suivantes :

- Parcelle 265 : Des constructions existent à proximité immédiate : M. et Mme MOUEZY et M. et Mme CHEDEMAIL à gauche (parcelle n°262 et parcelle n°264) ; M. et Mme HUNAULT à droite (parcelles n°104 et 105). Elle est desservie par le chemin communal n°120 et par les réseaux d'eau potable, d'électricité basse tension et de téléphone. Sa surface (1234 m²) et la proximité des constructions voisines ne permettent pas son exploitation dans des conditions normales par un exploitant agricole. D'ailleurs, elle n'est pas donnée à bail à un agriculteur. Au P.O.S. actuel, elle est classée en ZBA parce que l'emprise d'un barreau de route reliant le rond-point de la route de Nantes à la rocade avait été imaginée à cet endroit mais celui-ci a été réalisé à un autre emplacement.

- Parcelle 263 : Elle est entourée de constructions : M. et Mme JAMEUX (parcelle n°104), M. et Mme CHEDEMAIL (parcelles n°262 et 264), et M. et Mme DELONGLEE (parcelle n°109). Elle est desservie par la voie communale n°163 et par des réseaux d'AEP, d'électricité basse tension et de téléphone. Sa surface (4777 m²) et la proximité immédiate des constructions ne permettent pas une exploitation dans des conditions normales par un exploitant agricole, ce qui explique qu'elle n'est pas donnée à bail à un agriculteur. Au P.O.S. actuel, elle est classée en ZNA et ZBA, du fait également de l'emprise non réalisée du barreau de route.

- Parcelle n°254 : Elle mitoyenne avec la construction de Mme BONNIER (parcelle n°253) et avec celle de Mme BECAN (parcelle n°173), étant souligné que le groupe d'habitations et la parcelle n°178 sont intégrés en zone UE. La voie communale n°163 la borde. Elle est desservie par les réseaux d'AEP, d'électricité basse tension et de téléphone. Sa surface (5550 m²) et la proximité des constructions voisines ne permettent pas une exploitation dans des conditions normales par un exploitant agricole, si bien qu'elle n'est pas donnée à bail à un agriculteur. Au P.O.S. actuel, elle est classée en ZNA et ZBA du fait du projet de barreau abandonné.

A toute fin, je précise qu'aucune des habitations évoquées ci-dessus n'est occupée par un exploitant agricole et qu'un classement en zone UE de ces trois parcelles n'aurait aucun impact sur l'agriculture.

Je vous saurai gré de prendre en considération ces remarques (...) et de proposer (...) de classer en zone UE les parcelles cadastrées Section BB n°265, 263 et 254. »

Réponse de la commune :

Ces parcelles sont déclarées à la PAC au Registre Parcellaire Graphique 2016. Elles sont donc exploitées (parcelles d'une superficie de 0.58 ha déclarée en prairie permanente et de 0.95 ha déclarée en maïs grain et ensilage). Cf. plan joint.

La ville a souhaité que le secteur de La Vannerie puisse accueillir de nouvelles habitations en permettant la division des grandes parcelles déjà construites et le comblement des « dents creuses » le long de la route de La Vannerie, de façon à densifier cette zone.

Lors de la réunion de travail avec les PPA le 09/11/2016, cette proposition n'a pas été validée par les services de l'État : les justifications avancées n'étant pas de nature à justifier de nouvelles constructions dans ce secteur en limite de l'agglomération.

Au regard de ces éléments, la commune ne peut accéder à cette demande.

M et Mme Colliot : « Nous avons été convoqués par la mairie le 7/9/2013 dans l'objectif de diminuer le nombre de « dents creuses » en ville en vue de protéger les terres agricoles. Nous étions très intéressés par cette opération puisque nous possédons autour de notre maison un terrain de 2 360 m², cadastré sous les N°s 22 et 23 de la section AN. à la révision du PLU, nous souhaitons que ces parcelles passent du classement UAc en 1AUE afin de pouvoir le rendre constructible ».

Réponse de la commune :M. et Mme COLLIOT évoquent le projet « Bimby » qui avait été étudié par la ville afin de densifier les constructions. Leur habitation est en effet construite sur un grand terrain de 2 360 m² mais elle est située dans une zone classée, légitimement, en UAc du fait des activités commerciales et artisanales présentes de part et d'autre.Ce terrain est donc constructible mais pour une activité compatible avec le zonage UAc (un artisan pourrait y construire un bâtiment et occuper l'habitation si M. et Mme COLLIOT souhaitent vendre leur propriété en totalité). Une nouvelle habitation, sur un détachement du terrain, n'est plus envisageable en zone UAc

Question du commissaire enquêteur : On trouve sur ce point dans le dossier des informations éparées, il serait utile d'afficher des objectifs quantifiés de limitation de l'étalement urbain, d'autant plus que les services de l'Etat portent une attention particulière sur cet aspect du PLU. Je souhaite donc de connaître de façon synthétique les améliorations apportées par le présent projet de PLU par rapport au projet initial du 8 mars 2012 et par rapport au POS notamment en regard des enjeux de la gestion économe de l'espace (cf. page 13 et page 37 de la partie 3 du RP).

Réponse de la commune :

	Zonage du POS (ha / %)	Projet PLU abandonné (ha / %)	Ce projet de PLU (ha / %)
U	234,2 / 20,4%	312,7 / 27,1%	313 / 27,3%
AU (NA)	133 / 11,6%	80 / 6,9%	29 / 2,5%
A (NCA)	766 / 66,8%	674,8 / 58,5%	513 / 44,8%
N (NH)	14 / 1,2%	85,5 / 7,4%	291 / 25,4%

Par rapport au projet de PLU abandonné, 51 hectares seront rendus aux espaces agricoles et naturels (80 ha à 29 ha).

Si l'on compare au POS, ce sont 25,2 hectares qui seront rendus aux espaces agricoles et naturels.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les demandes du public sont des demandes individuelles qui visent à rendre urbanisables des parcelles qui ne ne sont pas, ni actuellement (POS), ni par le projet de PLU. On peut comprendre l'intérêt de chacun des demandeurs mais leur satisfaction contrecarrerait l'effort entrepris par le collectivité pour développer la commune en permettant l'accueil de nouveaux habitants et d'entreprises tout en préservant le foncier agricole et naturel. On ne peut donc pas leur donner une suite favorable. Je reconnais l'effort vertueux de la commune pour une gestion économe de l'espace en résistant aux nombreuses pressions des intérêts particuliers.

Je souligne aussi que le tableau de synthèse montre que cet effort est fructueux car, comparativement au POS (aujourd'hui caduc), ce projet de PLU en permettant de « rendre » 25 hectares (*) aux espaces naturels ou agricoles concrétise l'axe 4 du PADD : « maintenir et développer les espaces agricoles ou naturels ».

(*) comparativement au projet de PLU de 2008 (abandonné), cette économie est de 51 hectares.

2.3.4 Equipements et services

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cet aspect du projet de PLU n'a pas fait l'objet d'observation, ni de la part du public, ni de la part

des personnes publiques.

Le niveau d'équipements de la commune est actuellement très complet et attractif. Il permet de satisfaire les besoins quotidiens de la population communale et cantonale. Cette offre d'équipements se décline en équipements sportifs et de loisirs, structures médicales et sociales, équipements scolaires permettant de répondre au développement démographique, modes de garde des jeunes enfants. On note aussi un centre de secours et la gendarmerie.

Les équipements sont répartis et organisés en pôles distincts : un centre-ville toujours dynamique mais concurrencé par les activités en périphérie. Enfin les zones d'activités, communautaires, peuvent accueillir de nouvelles entreprises pour une période de 3 ou 4 ans.

Ces équipements peuvent accueillir une croissance de la population telle qu'envisagée par le projet. Seules exceptions : les sentiers piétonniers et leur maillage dans l'agglomération et les équipements destinés à favoriser les déplacements doux, mais ces équipements sont envisagés par les communes et pourront être réalisés au cours de la concrétisation des projets d'urbanisation.

Le renforcement de la capacité de la station d'épuration reste un point majeur déjà évoqué.

2.3.5 Impact sur l'agriculture

Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine : la consommation de terres agricoles se ferait principalement sur deux exploitations, sans que les conditions de reprises soient définies.

Réponse de la commune de La Guerche-de-Bretagne : Les deux exploitations concernées par le projet concernent le GAEC des Viviers et M. Grimault. Le GAEC des Viviers est impacté à hauteur de 1.63 hectares sur l'OAP des Fontaines (parcelle (BA0059, 60, 62, BB261) ; Contrairement aux chiffres énoncés dans le tableau du PLU la SAU de cet exploitant agricole est supérieure à 10.8 ha. En effet la seule commune de la Guerche prête à cette exploitation agricole plusieurs parcelles pour une superficie totale de 16.8ha. Il convient de noter que les terres faisant l'objet de l'OAP des Fontaines appartiennent à la commune de La Guerche de Bretagne et qu'elles font l'objet d'une convention d'utilisation précaire à titre gratuit. Ainsi les mesures de compensation ont déjà été versées à cet exploitant agricole. La commune de La Guerche a effectué des recherches sur ce point. Après vérifications, l'exploitation agricole de ce GAEC dont le siège d'exploitation est situé à Rannée comprend plus de 100 ha de SAU ce qui ne remettra pas en cause sa viabilité.

L'autre « exploitation » impactée concerne M. GRIMAULT. Cette personne est aujourd'hui en retraite (âgée de 71 ans) et ne dispose plus de bâtiments agricoles. Une reprise des terres par d'autres exploitations agricoles serait possible. Toutefois cet exploitant agricole a déjà vendu par le passé des terres agricoles à un promoteur (domaine de la grange) en vue de construire.

Chambre d'agriculture : Prise en compte de l'activité agricole :

- Position des sièges d'exploitation par rapport à la limite de la zone N (Le Temple, ...)
- Protection des bâtiments et installations agricoles vis-à-vis de la venue de tiers par la distance des 100 m pour ICPE élevage
- Accueil à la ferme seulement en cas de changement de destination

Réponse de la commune de La Guerche-de-Bretagne :

Rappel du SCOT : *Seront inclus dans le calcul de la densité moyenne, les productions de logements prévues sur l'ensemble des secteurs de développement à vocation principale d'habitat, y compris en renouvellement urbain et en densification.* Pour mémoire, l'ensemble des OAP forment un potentiel foncier de 9.90 hectares. Or 225 logements seront réalisés sur l'ensemble de ce potentiel foncier soit une densité de 22.73 logements par hectare. La commune affiche donc une densité supérieure aux 22 logements par hectare sur l'ensemble des opérations comme le prévoit le SCOT. Il s'agit d'une Zone d'Activité de 13ha (et non 23ha comme indiqué par la chambre d'agriculture)

dont 7 ha en zone 2AU. Ce besoin en foncier a été identifié par Vitré Communauté. La délimitation de la zone A et N sera modifiée dans la mesure du possible pour tenir compte de la remarque de la Chambre d'Agriculture (or connexion écologique, EBC, etc.). Aucun nouveau tiers ne peut s'implanter en zone Agricole ou Naturelle.

La commune souhaite permettre la diversification des exploitations agricole (qui nous semble pouvoir contribuer à maintenir et / ou développer une exploitation) c'est pourquoi le règlement ne sera pas modifié.

Question du commissaire enquêteur : La consommation de terres agricoles s'applique principalement sur 2 exploitations (GAEC des Viviers pour 15% de la SAU et Grimault pour 18% de la SAU), quelles sont les parcelles de ces exploitations qui sont concernées par les OAP ? Les conséquences ont-elles été étudiées avec les propriétaires et les organismes habilités ? Des mesures de compensation ou de réduction sont-elles possibles ?

Les critères tels que valeur agronomique, accessibilité, caractère de friche agricole, ... ont-ils été pris en compte dans le choix des surfaces agricoles qui changeraient de destination ?

L'accueil à la ferme ne sera-t-il autorisé seulement en cas de changement de destination

Réponse de la commune de La Guerche-de-Bretagne : Le GAEC des Viviers est impacté à hauteur de 1.63 hectares sur l'OAP des Fontaines (parcelle (BA0059, 60, 62, BB261) ; Contrairement aux chiffres énoncés dans le tableau du PLU la SAU de cet exploitant agricole est supérieure à 10.8 ha. En effet la seule commune de la Guerche prête à cette exploitation agricole plusieurs parcelles pour une superficie totale de 16.8ha.

Il convient de noter que les terres faisant l'objet de l'OAP des Fontaines appartiennent à la commune de La Guerche de Bretagne et qu'elles font l'objet d'une convention d'utilisation précaire à titre gratuit.

La commune de La Guerche a effectué des recherches sur ce point. Après vérifications, l'exploitation agricole de ce GAEC dont le siège d'exploitation est situé à Rannée comprend plus de 100 ha de SAU ce qui ne remettra pas en cause sa viabilité. L'autre « exploitation » impactée concerne M. GRIMAULT. Cette personne est aujourd'hui en retraite (âgée de 71 ans) et ne dispose plus de bâtiments agricoles. Une reprise des terres par d'autres exploitations agricoles serait possible. Toutefois cet exploitant agricole a déjà vendu par le passé des terres agricoles à un promoteur (domaine de la grange) en vue de construire. Le classement en zone N intègre les corridors écologiques, boisements (EBC), haies protégées au titre de la Loi Paysage, cours d'eau, zones humides qui ont été identifiés.

Toutefois, certaines remarques de la Chambre d'Agriculture seront prises en compte avec un classement en zone Agricole plutôt qu'en zone N pour certaines exploitations. L'application du principe de réciprocité s'appliquera (article L.111.3 du Code rural)

La commune souhaite permettre la diversification agricole. En effet, la diversification de l'activité agricole peut contribuer à maintenir et/ou développer une exploitation.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les réponses de la commune viennent consolider les informations du dossier qui étaient trop succinctes sur ce point. Il en ressort que l'extension de l'urbanisation pour l'habitat et l'activité économique ne mettra pas en péril ces deux exploitations agricoles.

Concernant la diversification de l'activité agricole le partage l'avis de la commune.

A propos la règle de l'inter-distance de 100 mètres, je partage aussi la position de la commune sur le caractère réciproque pour les exploitants et les tiers.

2.4- Orientations d'aménagements et de programmation (OAP)

Syndicat d'urbanisme du pays de Vitré : les orientations d'aménagement devraient faire référence aux points de regroupement des ordures ménagères.

Réponse de la commune de La Guerche-de-Bretagne : le mémoire en réponse n'apporte pas d'éléments sur ce point.

Syndicat d'urbanisme du pays de Vitré : le nombre de logements minimum par OAP n'apparaît pas clairement.

Chambre d'agriculture : Croissance démographique et nombre de logements : les densités annoncées par certaines OAP sont à revoir (ou à expliciter), 16 log/ha ; 12 log/ha ; 13 log/ha

Réponse de la commune : L'ensemble des OAP a une densité de 22,73 logements par hectare.

N° OAP	Nom de l'OAP	Superficie ha	Nb de logements	Densité ha
1	Rue de Touraine	0.33 ha	6	18
2	Rue du Point du Jour	0.25 ha	4	16
3	Rue de la Hunaudière	0.26 ha	3	12
4	Impasse Pierre Goffi	0.25ha	5	20
5	Allée des 3 chemins	0.15 ha	2	13
6	Route de Rannée	2.27 ha	51	22
7	ZAC des Fontaines	6.39 ha	154	24
		9.90 ha	225	22.73

Le nombre de logements minimum est explicité dans chacune des OAP « rubrique : Programmation » et repris dans le tableau ci-dessus.

Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine : articuler l'OAP Les Fontaines avec les démarches de restauration du cours d'eau à l'aval de cet espace.

Réponse de la commune : aucune

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je note que l'OAP des Fontaines, la plus étendue en surface et présentant le plus grand nombre de logements prévus, se fera sous forme de ZAC. C'est important, notamment en terme de capacité de phasage et de maîtrise du cahier des charges qui pourra être plus précis et mieux intégrer des éléments relatifs au changement climatique et de limitation de l'impact sur l'environnement sous toutes ses composantes.

Par ailleurs la densité moyenne dépasse la prescription de 22 logements à l'hectare.

2.5- Règlements, graphique et littéral

Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) - archéologie : Rapport de présentation : intégrer une mise à jour jointe et modifier une référence. Règlement graphique : intégrer la mise à jour comme indiqué.

Réponse de la commune : Le rapport de présentation et le document graphique seront modifiés.

Syndicat d'urbanisme du pays de Vitré : à propos des surfaces de plancher : ne pas dépasser 1 000 m² en zone UA mais autorisation de commerces entre 300 et 6000 m² de surface de plancher en zone UAc. Rappeler que en zone UAa et UAi, la surface de plancher ne pourra pas dépasser 1000 m² après extension. En zone UE, commerce et artisanat, et 1AUA, commerce, les surfaces de plancher sont limitées à 1 000 m².

Réponse de la commune : le mémoire en réponse n'apporte pas d'éléments sur ce point.

Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine

Routes départementales : les marges de recul sont à reprendre. (Problématique bruit)

prévoir des dispositions concernant les accès

Enjeux environnementaux : les itinéraires de randonnée inscrits au PDIPR sont à reporter sur le règlement graphique.

Réponse de la commune : Le PDIPR sera ajouté aux documents graphiques.

CDPENAF - Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers : dispositions du règlement relatives aux annexes et aux extensions des habitations en zones A et N : « *avis simple favorable avec la réserve « l'implantation des annexes et des extensions d'habitation ne devra pas avoir pour conséquences de réduire l'interdistance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans ».*

Réponse de la commune : Les nouvelles constructions sont interdites en zone Agricole et Naturelles.

Le règlement prévoit que les extensions d'habitations existantes soient autorisées sous réserve que l'activité agricole n'est pas compromise et les distances légales par rapport aux exploitations agricoles sont respectées ; Par ailleurs des règles d'extension relative à l'emprise au sol maximum ont été définies.

Question du commissaire enquêteur : Périmètres de protection, le projet de règlement prévoit des zones UCb en continuité du centre UCa et prolongées par des zones UCc notamment rue dans les faubourgs de Rennes et de Vitré. Quelles sont les différences de prescriptions réglementaires entre les 2 zonages UCa, UCb, UCc et UE? Pouvez-vous en dresser la liste et quelles en seraient les justifications ? Dans un souci de simplification, est-il envisageable de reprendre dans le règlement de ce projet de PLU, le texte du ZPPAUP qui est appliqué depuis 2006 pour les zones UCa, UCb et UCc ?

- Est-il opportun d'envisager, dans un but de souplesse, de modifier, voire supprimer le zonage UCc ?

Réponse de la commune : La zone UCc sera supprimée et reclassée en zone UE sur les extensions des faubourgs de Rennes et de Vitré. Le Conseil Municipal a décidé, par délibération du 18 octobre 2018 de mettre à l'étude le Site Patrimonial Remarquable. A l'issue de cette étude, le périmètre du SPR sera arrêté par le Ministre de la Culture. D'ici-là, il ne semble pas opportun d'avoir un périmètre en UCc sur le PLU différent du périmètre du SPR actuel (qui reprend celui de la ZPPAUP). Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine instruit les demandes d'autorisation du sol avec le règlement de la ZPPAUP. En conservant ce périmètre et ce règlement, le PLU sera plus lisible pour les pétitionnaires.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prend note des réponses apportées mais j'observe aussi que certaines des questions ou observations restent sans réponse : surfaces de plancher selon le zonage, marges de recul par rapport aux voies départementales, ...). Le règlement littéral devra toutefois être corrigé ou précisé sur ces points.

Concernant les zonages UCb et UCc, je partage la position de la commune qui s'appuie d'une part sur une volonté de simplification et de meilleure compréhension et appropriation par le public et qui est cohérente avec la démarche de protection de site remarquable (SPR) engagée en association avec les services de l'Etat.

2.6- Bâtiments pouvant changer de destination

Appréciation du commissaire enquêteur :

La liste de bâtiments pouvant changer de destination en raison de leur caractère historique, patrimonial rural ou urbain ou architectural paraît importante, en effet 43 bâtiments sont ainsi recensés. La présence dans cette liste de certains bâtiments peut être discutée, mais comme la CDPENAF examinera et statuera au cas par cas au moment où d'éventuels projets seront déposés je propose de la maintenir en l'état.

2.7- Annexes

Préfecture et DDTM : L'annexe des servitudes d'utilité publique devra être complétée.

Réponse de la commune : L'annexe des servitudes sera modifiée.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'accord de la commune

2.8- Autres observations

Mme Boishu Gilbert – Route de Bais le 20 octobre 2018 :

« Ils souhaitent savoir si leurs terrains classés en zone UAi entrent dans le périmètre de préemption de la commune.

Réponse de la commune :

Il n'y a plus de DPU actuellement. Celui-ci sera réinstauré après l'approbation du PLU : le périmètre de DPU sera déterminé à ce moment-là. A ce jour, la ville de La Guerche n'envisagerait pas de préempter sur la propriété de M. et Mme BOISHUS.

Une personne, dont le nom n'a pas été relevé, pose la question suivante : *« Il y a-t-il un projet d'aire d'accueil des gens du voyage sur la commune dans le projet de PLU, cela avait été envisagé près de la station d'épuration il y a plusieurs années ? ».*

Réponse de la commune : Les aires des gens du voyage font partie d'une compétence assurée par Vitré Communauté pour ses communes membres. A ce jour, 4 aires d'accueil des gens du voyage sont présentes sur le territoire de Vitré Communauté (à Chateaubourg, Etrelles, Vitré et Val d'Izé). Ces 4 aires sont suffisantes et il n'y a donc pas de nouveau besoin.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends note de la réponse de la commune sur ces deux sujets : droit de préemption urbain et aire d'accueil des gens du voyage.

D'autres questions orales avaient pour objet essentiel de « vérifier » que les projets de construction étaient réalisables au regard des règlements d'urbanisme. Le Commissaire enquêteur les a aidés à trouver les réponses dans le dossier et en particulier dans le règlement puis les a dirigés vers le service urbanisme de la commune.

3. Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Je soussigné Guy Appéré, commissaire enquêteur désigné pour conduire l'enquête publique portant sur le projet de révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme de la commune de La Guerche-de-Bretagne, qui s'est déroulée du 24 septembre au 25 octobre 2018,

Après avoir :

- étudié le dossier d'enquête mis à la disposition du public, les avis des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU, de la CDPENAF et des communes voisines,
- tenu 3 permanences et reçu à cette occasion 17 personnes,
- procédé à 3 visites du territoire communal,
- analysé chacune des observations formulées par le public,
- entendu M Le Maire, son adjoint à l'urbanisme et, à plusieurs reprises, sa directrice générale des services,
- participé à une réunion organisée à ma demande avec M Le Maire, l'adjoint à l'urbanisme, la directrice générale des services, l'agent en charge de l'urbanisme et le représentant du bureau d'études Quarta,
- présenté et commenté mon procès-verbal de synthèse à l'élú adjoint à l'urbanisme, la directrice générale des services et l'agent en charge de l'urbanisme,
- pris connaissance du mémoire en réponse de la commune, suite au procès-verbal de synthèse et aux questions du commissaire enquêteur ;

J'émet les conclusions suivantes :

La commune de La Guerche-de-Bretagne compte 4 350 habitants et bénéficie d'un territoire caractérisé par de faibles variations topographiques avec un paysage homogène et rural. A l'est de ce territoire, l'agglomération présente un centre ancien remarquable qui traduit son passé historique et qu'il convient de valoriser.

La municipalité, contrainte par la caducité depuis 2017 de son plan d'occupation des sols, souhaite retrouver son entière compétence dans le domaine du droit des sols et se conformer aux nouvelles dispositions législatives et réglementaires.

Parmi celles-ci, les prescriptions du SCoT du Pays de Vitré, dont l'accueil de nouveaux habitants avec un taux de croissance annuel de 1,35% et une densité de l'habitat de 22 logements à l'hectare.

Pour cela et à l'occasion de l'élaboration de ce projet de PLU, la commune de La Guerche-de-Bretagne a bâti un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) sur 7 axes :

- promouvoir un développement urbain maîtrisé,
- valoriser le centre ville,
- renforcer le dynamisme économique et commerciale,
- maintenir et développer les espaces naturels et agricoles,
- entretenir une qualité paysagère et patrimoniale,
- faciliter les déplacements,
- gérer durablement le territoire.

A la lumière des rencontres avec le public à l'occasion des permanences, je m'interroge sur le niveau d'appropriation par la population de ces axes et des actions qu'ils sous-tendent. Toutefois la mise en

œuvre par la commune de ce projet de PLU engagera une démarche concrète et cohérente dans ces directions. Il appartiendra alors à la collectivité d'y faire adhérer le plus grand nombre.

A propos de la croissance démographique dynamique qui est retenue, je m'interroge sur la fiabilité de l'objectif du taux de croissance annuel de 1,35% assigné par le SCoT. En effet, cette croissance a été nettement moindre lors des dernières années. Il s'agira donc de suivre cette croissance et d'adapter en permanence l'offre de logements à la croissance probable confortée par le constat. Les outils d'urbanisme le permettront (zonage 2AU, phasage de la réalisation des opérations d'aménagement, ...).

Concernant la valorisation du centre ancien, il est indéniable que les actions déjà conduites par la collectivité pour y résorber les logements vacants ont le double intérêt de réduire les surfaces nouvelles à ouvrir à l'urbanisation et de revitaliser le centre. Ces actions devront donc être poursuivies et dotées des moyens financiers et d'information/, voire d'incitation nécessaires.

Le niveau d'équipements de la commune est très complet et attractif. Il permet de satisfaire les besoins quotidiens de la population communale et cantonale. Cette offre d'équipements se décline en équipements sportifs et de loisirs, structures médicales et sociales, équipements scolaires permettant de répondre au développement démographique, modes de garde des jeunes enfants. On note aussi un centre de secours et la gendarmerie.

Les équipements sont répartis et organisés en pôles distincts : un centre-ville toujours dynamique mais concurrencé par les activités en périphérie. Enfin les zones d'activités, communautaires, peuvent accueillir de nouvelles entreprises pour seulement les 3 ou 4 prochaines années.

Ces équipements peuvent accueillir une croissance de la population telle qu'envisagée par le projet mais il convient de souligner une exception majeure : la capacité insuffisante de la station d'épuration.

L'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques devra donc s'accompagner de l'augmentation des capacités collectives d'assainissement et cela de façon urgente, la station d'épuration étant déjà parfois surchargée par des pics d'apports de matières organiques. La municipalité a décidé de lancer, dès 2019, des études pour son renforcement. Il sera impératif que ces études soient suivies de réalisations et que celles-ci soient conduites en phase avec l'accroissement des besoins, ce point conditionnant la faisabilité du projet de PLU.

Parallèlement, les pics de charge étant dus à une activité économique, il conviendra d'envisager d'appliquer le principe « pollueur-payeur » soit dans le cadre d'un budget municipal annexe, soit par une installation privée qui traiterait ses propres effluents à la source.

Concernant le logement social, la communauté d'agglomération dont c'est la compétence, admet que les objectifs assignés à son secteur sud auquel appartient la commune de La Guerche-de-Bretagne sont « tellement élevés » qu'ils devront être reconsidérés. **Toutefois les réalisations de la période récente crédibilisent les projets présentés.**

En matière de consommation d'espace, on doit reconnaître que la résorption de logements vacants, la densification d'espaces déjà urbanisés en agglomération et le changement de destination de bâtiments permettront de réduire la surface à ouvrir à l'urbanisation au détriment des surfaces agricoles ou naturelles.

Le projet de PLU prévoit la consommation de 20,2 ha destinés à l'habitat, les équipements et l'activité économique, dont 7,8 ha à long terme. Cette consommation se répartit en 13,2 ha pour l'activité économique dont 7 ha à long terme et 7 ha pour habitat et équipements dont 0,8 ha à long terme. Cette consommation d'espace agricole et naturel sur la durée du PLU sera nettement inférieure à celle que prévoyait le POS (moins 25,2 hectares) et beaucoup plus basse que celle que

prévoyait la première version du PLU (moins 51 hectares).

L'urbanisation en extension urbaine se fera en s'appuyant sur des OAP (orientations d'aménagement et de programmation). Vu leur opposabilité, ces OAP devront être plus précises et inciter plus fortement à y intégrer la prise en compte du changement climatique et des améliorations pourront leur être apportées notamment pour conforter la trame verte et bleue.

Le projet de règlement écrit et graphique intègre les dispositions et les prescriptions qui traduisent les objectifs du PLU. Toutefois il sera nécessaire qu'il soit revu pour prendre en compte les observations et conseils formulés par les personnes publiques associées. Les non prises en compte d'observations devront être motivées, ce sera le cas notamment pour la réciprocité de l'application de l'inter-distance des 100 mètres avec les installations agricoles et les changements de destination.

Toutes les observations du public ont été analysées dans le chapitre 2. Le commissaire enquêteur s'étant attaché à apprécier les demandes individuelles. Aucune de ces appréciations du commissaire enquêteur ne remet en cause le projet.

En conséquence, j'estime que le projet de PLU de la commune de La Guerche-de-Bretagne est bon. Compatible avec le SCoT du pays de Vitré, il prévoit notamment une consommation modérée de l'espace agricole ou naturel en regard de l'accroissement de population et de son rôle de chef-lieu de canton, il exploite au mieux les gisements de densification existants et valorise les atouts de la commune. La commune devra toutefois corriger certaines imperfections de rédaction, assurer un suivi attentif des certains de ses points (croissance démographique et résorption des logements vacants) et surtout, renforcer ses capacités d'assainissement collectif.

J'émet donc un avis favorable au projet de révision du plan d'occupation des sols de la commune de La Guerche-de-Bretagne en plan local d'urbanisme, assorti d'une réserve, à savoir :

La collectivité devra inscrire à son programme d'investissement la réalisation de travaux pour renforcer la capacité d'assainissement de sa station d'épuration, compte tenu de l'accroissement prévu de la population et des activités économiques et des pics de charges déjà constatés. Le dimensionnement de l'installation et son calendrier de réalisation devant anticiper la satisfaction des besoins.

De plus, le commissaire enquêteur formule les quatre recommandations suivantes :

- Soutenir financièrement et durablement les actions déjà en cours pour la résorption des logements vacants dans le centre ville.
- Suivre les évolutions démographiques et adapter en conséquence les ouvertures à l'urbanisation.
- Renforcer les prescriptions des OAP, pour qu'elles soient plus précises et incitent plus fortement à y intégrer la prise en compte du changement climatique. Des améliorations leur seront apportées, notamment pour conforter la trame verte et bleue.
- Prendre en compte dans le règlement graphique et le règlement littéral les observations et conseils formulés par les personnes publiques associées. Les non prises en compte d'observation devant être motivées.

A Laillé le 20 novembre 2018,

Le commissaire enquêteur, Guy Appéré