

DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

Commune de CHANTEPIE

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 14 septembre 2015 au 15 octobre 2015

prescrite par arrêté de Rennes Métropole en date du 20 août 2015

Déclaration de projet pour l'aménagement de la zone d'activités
de « la Hallerais/Val Blanc » emportant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme de CHANTEPIE.

CONCLUSIONS

DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 RAPPEL SUR LA PROCÉDURE DE L'ENQUÊTE

11 Objet de la présente enquête publique :

Il s'agit d'adapter les documents d'urbanisme de la commune de CHANTEPIE à un projet de création d'activités économiques sur le secteur de « la Hallerais/Val Blanc » situé le long de la route départementale n° 163 (route d'Angers) en limite avec la commune de VERN SUR SEICHE.

Ce projet, d'une superficie de 6000m², sera principalement destiné à recevoir des offres de restauration et de loisirs.

12 Déroulement de l'enquête :

L'enquête publique est réalisée selon les références suivantes :

- ☞ le Code de l'Environnement, notamment les articles L 122-1, L 122-7, L 123.1 à 123-19, R 123.1 à L 123.27 ;
- ☞ le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.5217-2 ;
- ☞ le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 121-4, L 121-12, L 123-14 à L 123-14.2, L 300-6 et R 123-19 ;
- ☞ le décret n° 2014-1602 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée « Rennes Métropole » ;
- ☞ l'arrêté préfectoral du 21 avril 2015 portant statuts de la métropole « Rennes Métropole » ;
- ☞ le Schéma de Cohérence Territorial approuvé par le syndicat mixte du Pays de Rennes en date du 29 mai 2015 ;
- ☞ le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHANTEPIE approuvé le 25 février 2013 ;
- ☞ la décision n° E 15000166/35 du 28 janvier 2015 de Monsieur le Conseillé Délégué du Tribunal Administratif de RENNES portant désignation d'un commissaire enquêteur et d'un commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 14 septembre 2015 au jeudi 15 octobre 2015 soit 32 jours consécutifs. Le dossier était consultable à la mairie de CHANTEPIE durant les jours et heures d'ouverture de celle-ci.

J'ai assuré 3 permanences :

- lundi 14 septembre 2015 de 08 heures 45 à 11 heures 45
- vendredi 02 octobre 2015 de 09 heures 00 à 12 heures 00
- jeudi 15 octobre 2015 de 15 heures 00 à 18 heures 00.

Les dates de permanences ont été arrêtées conjointement entre la mairie, le commissaire enquêteur suppléant et moi-même.

Au cours de ces différentes permanences j'ai constaté que le public ne s'est senti beaucoup concerné par cette enquête, mais que tout a été fait pour qu'il puisse exprimer sa volonté.

Au cours de cette enquête 9 personnes sont venues voir le dossier, 3 personnes ont écrit sur le registre d'enquête publique et aucun courrier n'a été reçu.

J'ai effectué une visite sur le secteur concerné par l'enquête publique le 9 Septembre 2015. J'ai vérifié aussi l'affichage dans la commune et sur le site.

A chaque permanence je suis allé vérifier l'affichage sur le site concerné par l'enquête.

2 SYNTHÈSE

qui tient compte :

- ☞ du déroulement de l'enquête
- ☞ des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
- ☞ des questions et réponses aux questions du public
- ☞ du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
- ☞ du dossier
- ☞ de mon avis personnel.

Je considère que la présente enquête publique a été exécutée dans des conditions correctes, que l'information du public était satisfaisant, que le public n'a presque pas participé et qu'aucun incident ne s'est produit.

Presque toutes les personnes intéressées étaient des riverains.

Je mentionne aussi la bonne volonté du responsable du projet Monsieur GARNIER de RENNES MÉTROPOLE, Madame DUPART du service cadre de vie de la commune et des secrétaires de mairie, aussi bien pour porter à la connaissance du public l'ouverture de l'enquête que pour la mise à disposition de la salle de réunion de la mairie ainsi que pour l'organisation pratique. Le public a pu consulter le dossier et recevoir sans délai toutes les informations demandées.

3 RAPPEL DU PROJET

Il s'agit d'adapter les documents d'urbanisme de la commune de CHANTEPIE à un projet de création d'activités économiques sur le secteur de « la Hallerais/Val Blanc » situé le long de la route départementale n° 163 (route d'Angers) en limite avec la commune de VERN SUR SEICHE.

Ce projet, d'une superficie de 6000m², sera principalement destiné à recevoir des offres de restauration et de loisirs.

Cette démarche de mise en compatibilité du PLU concerne :

- l'évolution du PLU
 - a) le reclassement de zones
 - b) la réduction de la marge de recul
- permettre l'implantation de nouvelles activités.

Le dossier de présentation est composé de cinq parties distinctes :

- ↪ une note de présentation
- ↪ une notice de présentation
- ↪ une étude Loi Barnier
- ↪ les orientations d'aménagement au PLU
- ↪ le règlement graphique (plan)

3.1 la note de présentation

Il s'agit d'un document succinct présentant le projet et mentionnant la prise en compte de l'environnement, du paysage, du patrimoine et de l'agriculture.

3.2 La notice de présentation

Ce document complet précise les points suivants :

- la procédure
- la présentation générale du projet avec les incidences sur l'environnement
- les incidences sur les divers documents d'urbanisme.

Il s'agit d'un document clairement expliqué et compréhensible par tous.

3.3 L'étude Loi Barnier

La Loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement est connue sous le nom « Loi Barnier ».

Cette étude dresse un état des lieux complet puis étudie les impacts au regard des nuisances, de la sécurité, de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages.

Elle porte ensuite sur la modification des documents d'urbanisme.

3.4 Les orientations d'aménagement au PLU

Il s'agit d'un document regroupant succinctement tous les projets d'aménagements envisagés sur la commune.

4 AVIS MOTIVÉS

Je précise que les différents avis formulés au cours de cette enquête publique que j'ai intégrés dans ces conclusions, ont contribué à affiner mon analyse du dossier

4.1 L'évolution du Plan Local d'Urbanisme

a) le reclassement de zones

Actuellement le terrain concerné est constitué d'un ensemble de prés, d'une bande arbustive en bordure de la RD 163 et d'un cheminement piétonnier.

Deux parcelles sont en zone Ui (*zones urbanisables à vocation d'activité*) et les deux autres parcelles sont classées en AU (*à urbaniser*) qui devront évoluer en Ui.

Je remarque que dans son courrier, la Chambre d'Agriculture s'interroge sur le volet agricole du projet.

↳ J'admets que l'activité agricole doit être bien contrainte du fait de la situation du site entre les infrastructures routières et les activités économiques existantes.

↳ Je constate aussi qu'il n'y aura pas d'impact sur la zone agricole car bien que la zone ait été utilisée il y a plusieurs années par un agriculteur, elle ne fait pas partie des zones déclarées comme cultivées à la PAC. De plus, les terres ne participent pas à la viabilité de l'exploitation agricole qui s'en occupait.

Les terrains de la commune de VERN SUR SEICHE qui jouxtent cette zone en bordure de la RD 163 sont classées en Ui.

↳ Dans un souci d'harmonisation des PLU des communes au sein de Rennes Métropole, je cautionne la décision de reclasser les deux parcelles en Ui.

b) La réduction de la marge de recul

La marge de recul (*distance entre les bâtiments et la route*) de 75 mètres est applicable sur toute la longueur de la route départementale 163 sur la commune de CHANTEPIE.

La modification de la marge de recul étant liée à la Loi Barnier, une étude est jointe au dossier d'enquête publique.

↳ Tel qu'il est prévu actuellement, je note qu'aucune construction ne peut-être édiflée dans la bande de terrain concerné, hors la commune estime avoir besoin de ces terres pour la réalisation des aménagements.

↳ Donc, la réduction de la marge de recul de 75 mètres à 25 mètres permettra de rendre constructible l'ensemble des parcelles concernées par le projet.

↳ Il me semble que cette modification est tout à fait logique car les terrains voisins de la commune de Vern sur Seiche sont déjà concernés par cette marge de recul, et le projet va ainsi dans le sens de l'harmonisation des deux PLU dans le cadre des PLUi¹ pilotés par Rennes

¹ Plan local d'urbanisme intercommunal.

Métropole.

↳ J'observe que l'Agence Départementale du Pays de Rennes mentionne dans son courrier de maintenir un minimum de 25 mètres afin de préserver les évolutions possibles des infrastructures routières. Le maître d'ouvrage demande de réduire la marge de recul de 50 mètres ; c'est à dire de passer de 75 mètres à 25 mètres.

↳ Par contre, les seules incidences négatives que je constate sont la perception des émissions sonores. Toutefois, les bâtiments respecteront la réglementation sur la protection contre le bruit et permettront aux employés et aux clients de ne pas souffrir des nuisances du trafic.

↳ J'estime que le projet prend bien en compte les abords et que l'approche environnementale me semble bien abordée.

↳ Je prends acte aussi que l'Arrêté Préfectoral du 24 février 2015 précise que le dossier est dispensé d'évaluation environnementale.

4.2 Permettre l'implantation de nouvelles activités

L'enjeu du projet est le développement économique de la ville de Chantepie au Sud-Est de l'agglomération par la création et l'implantation de surfaces d'activités de restauration et de loisirs.

A l'heure actuelle, le projet n'a pas encore défini le type précis d'activité concernée ni le nom des enseignes. Comme les activités de loisirs ne sont pas connues à l'heure actuelle, le maître d'ouvrage ne pourra pas répondre aux interrogations suite au courrier du Pays de Rennes.

↳ Je remarque que la mention de zone commerciale relevée dans le dossier et par l'Agence Départementale du Pays de Rennes ne concerne pas ce projet mais le projet futur du Val Blanc.

Dans la notice de présentation, il est décrit avec précision les incidences du projet sur l'environnement (*les eaux, l'air, le bruit, le trafic, l'agriculture, les milieux naturels et le paysage*). Le projet de présentation conclut que le projet présenté n'aura aucun impact majeur sur l'environnement ou sur la qualité du cadre de vie existant.

↳ Je constate que le dossier précise bien l'aspect environnement du projet et que les opérations envisagées en bordure de la RD 163 bénéficieront d'un traitement de qualité.

↳ Après analyse de la situation, je considère que l'approche environnementale me semble relativement bien abordée, même si elle a fait l'objet de remarques de quelques PPA.

↳ Je ne pense pas que cela changera fondamentalement le paysage, car les quelques bâtiments projetés viendront en prolongement de ceux déjà existant le long de la RD 163.

↳ Je reconnais que la location privilégiée du projet, à l'entrée sud de Chantepie, le long de la RD 163 Rennes-Angers, dans un environnement de zone artisanale pour une partie, à côté de deux arrêts de bus, d'un cheminement piétons/cycles existant, contribuera à renforcer la chalandise des zones d'activité à proximité.

↳ J'admets aussi que la venue de nouvelles entreprises est de nature à créer de l'emploi.

↳ Je remarque aussi que cet aménagement va favoriser l'augmentation du rejet des eaux pluviales du secteur.

Le projet précise que les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les places de stationnement seront traitées de préférence en matériaux perméables ou par défaut en enrobé, comme le prévoit le PLU. Le maître d'ouvrage et la mairie de Chantepie m'ont assuré que l'usine de traitement des eaux était dimensionnée en conséquence.

↳ Je pense que l'interrogation des riverains est judicieuse quant à la signalisation des voies d'accès douces. Toutefois, dans son mémoire en réponse, je constate que le maître d'ouvrage a pris en compte ces interrogations et y a répondu point par point.

♦J'admets que la modification apportée aux règles actuellement en vigueur reste mineure et ne bouleverse pas l'économie générale du PLU.

♦J'observe que le public ne s'est que très peu senti concerné par le projet.

♦Je précise que les PPA ont donné leur accord pour cette modification, que toutes leurs remarques ont été prises en compte et que le public n'a pas donné d'avis défavorable.

♦Je constate qu'aucune atteinte aux intérêts publics ne me semblent avoir été relevées lors de cette enquête et je considère que ce projet est d'un intérêt général certain.

♦Cette urbanisation est prévue en phases successives et sera accompagnée d'amélioration des chemins piétons/cycles, tel qu'il est mentionné dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage et ainsi faire suite aux interrogations de la majorité du public qui s'est manifesté.

♦Le PADD de Chantepie prévoit que le secteur du Val Blanc soit inséré à l'horizon 2020, dans la zone urbanisée de Chantepie. Ce projet est donc une première étape.

♦Le programme projeté est en accord avec les différents documents d'urbanisme.

♦En définitive, il m'apparaît que les inconvénients de cette opération ne me semblent pas excessifs eu égard aux avantages que va procurer ce projet.

En conclusion j'émet un **AVIS FAVORABLE** à l'ensemble de la déclaration de projet pour l'aménagement de la zone d'activités de « la Hallerais/Val Blanc » emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de CHANTEPIE.

Fait et clos le 13 novembre 2015

Le commissaire enquêteur BAUDET, Alain

