

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.

-----

## **R A P P O R T     D ' E N Q U Ê T E**

## Table des matières

1/ PRÉAMBULE :	3
2/ PRÉSENTATION :	3
2.1 Objet de l'enquête :	3
2.2 Cadre juridique :	3
2.3 Nature et caractéristique du projet :	4
2.3.1 l'évolution du Plan Local d'Urbanisme.....	4
2.3.2 Permettre l'implantation de nouvelles activités.....	4
2.4 Composition du dossier :	5
3/ ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	6
3.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	6
3.2 Modalités d'organisation de l'enquête :	6
3.3 Publicité de l'enquête :	6
3.3.1 Information du public par presse.....	6
3.3.2 Information du public par affichage.....	6
3.4 Déroulement de l'enquête :	7
3.5 Clôture de l'enquête :	8
3.6 Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse :	8
4 / EXAMEN DES OBSERVATIONS ENREGISTRÉES :	8
4.1 Recueil des observations des PPA, analyse du maître d'ouvrage et point de vue du commissaire enquêteur.....	8
4.1.1 Chambre d'Agriculture.....	8
4.1.2 Agence départementale du Pays de RENNES.....	9
4.1.3 Syndicat Mixte du Pays de Rennes.....	9
4.1.4 DDTM et Conseil Général.....	9
4.2 Recueil des observations du public, analyse du maître d'ouvrage et point de vue du commissaire enquêteur.....	10
4.2.1 Mr PANNETIER, André, Les Faroulés à CHANTEPIE.....	10
4.2.2 Mr JEGU, Vincent, les Faroulés à CHANTEPIE.....	10
4.2.3 Mr et Mde JEAN, Le Val Blanc à CHANTEPIE.....	11

## **1/ PRÉAMBULE :**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHANTEPIE a été approuvé le 25 février 2013.

La commune de CHANTEPIE fait partie de l'agglomération de RENNES qui, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, est devenue une métropole. A ce titre, le Président de la métropole devient l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

Par arrêté n° A 15.461 en date du 20 août 2015, Monsieur le Président de Rennes-Métropole a décidé l'ouverture d'une enquête publique emportant mise en compatibilité n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHANTEPIE.

## **2/ PRÉSENTATION :**

### **2.1 Objet de l'enquête :**

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 6000m<sup>2</sup>, sera principalement destiné à recevoir des offres de restauration et de loisirs.

### **2.2 Cadre juridique :**

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 3 juillet 2015 de Monsieur le Conseiller Délégué du Tribunal Administratif de RENNES portant désignation d'un commissaire enquêteur et d'un commissaire enquêteur suppléant.

## **2.3 Nature et caractéristique du projet :**

Cette démarche de mise en compatibilité du PLU concerne :

- ①- l'évolution du PLU
  - a) le reclassement de zones
  - b) la réduction de la marge de recul
- ②- permettre l'implantation de nouvelles activités.

### **2.3.1 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.

Le site est classé en deux zones au PLU :

- deux parcelles classées en Ui (*zones urbanisables à vocation d'activité*)
- deux parcelles classées en AU (*à urbaniser*) qui devront évoluer en Ui afin de permettre la réalisation du projet.

#### 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.

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.

### **2.3.2 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 d'activité concernée ni le nom des enseignes.

## **2.4 Composition du dossier :**

Le dossier présenté au public comporte les pièces suivantes :

- un registre d'enquête publique
- l'arrêté de Monsieur le Président de Rennes Métropole en date du 20 août 2015
- l'arrêté Préfectoral en date du 24 février 2015 mentionnant la dispense d'évaluation environnementale
- l'avis de la Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine en date du 8 juin 2015
- l'avis de l'agence départementale du Pays de Rennes en date du 29 juin 2015
- l'avis du Pays de Rennes en date du 22 juin 2015
- le compte rendu de la réunion d'examen conjoint en date du 5 juin 2015
- la décision du Tribunal Administratif en date du 3 juillet 2015 désignant le commissaire enquêteur et le suppléant
- copie de l'avis dans « Ouest France » du 26 août 2015
- copie de l'avis dans « 7 jours-Petites affiches » des 28-29 août 2015
- copie de la page du site internet de la mairie de Chantepie mentionnant l'enquête publique
- copie de la page du site internet de Rennes Métropole mentionnant l'enquête publique
- certificat d'affichage de la mairie de Chantepie en date du 28 août 2015
- procès-verbal de la police municipale de Chantepie constatant les affichages en date du 31 août 2015
  
- le dossier présenté par Rennes Métropole
  - une note de présentation
  - une notice de présentation
  - une étude Loi Barnier
  - les orientations d'aménagement au PLU
  - le règlement graphique (plan)
  - une carte des trafics routiers journaliers pour l'année 2014.

Toutes les pièces composant le dossier ont été visées par le commissaire enquêteur à la première permanence.

Les pièces suivantes ont été rajoutées en cours d'enquête :

- copie du deuxième avis de « Ouest France ».
- copie du deuxième avis de « 7 jours Petites affiches ».
- attestation d'affichage de Rennes Métropole.

## **3/ ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **3.1 Désignation du commissaire enquêteur :**

Par décision n° E15000166/35 en date du 3 juillet 2015, Monsieur le Conseiller délégué du Tribunal Administratif de RENNES, a désigné Mr BAUDET, Alain comme commissaire enquêteur et Mme LE DREAN-QUENEC'H DU, Sophie a été désignée comme commissaire enquêteur suppléant.

### **3.2 Modalités d'organisation de l'enquête :**

L'enquête publique est ouverte du lundi 14 septembre 2015 au jeudi 15 octobre 2015 inclus à la mairie de CHANTEPIE, les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8 heures 45 à 12 heures et de 13 heures à 16 heures 45, le vendredi de 9 heures à 12 heures et de 13 heures à 18 heures et le samedi de 8 heures 45 à 12 heures.

Le commissaire enquêteur sera à la disposition du public en mairie de CHANTEPIE les :

- 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.

### **3.3 Publicité de l'enquête :**

#### **3.3.1 Information du public par presse**

Un premier avis d'enquête a été publié dans «Ouest France» le 26 août 2015 et dans « 7 Jours-Petites affiches» les 28/29 août 2015.

Un deuxième avis d'enquête a été publié dans «Ouest France» le 18 septembre 2015 et dans « 7 jours Petites Affiches » les 18/19 septembre 2015.

Les justificatifs de cette information figurent en annexe.

#### **3.3.2 Information du public par affichage**

L'avis d'enquête publique a été affiché 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée sur les portes vitrées visibles de l'extérieur de la mairie de CHANTEPIE.

Neuf affiches de couleur jaune et de format A2 ont été placardées 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée dans neuf endroits de la commune et notamment sur le site de la « Hallerais » comme en témoigne le certificat d'affichage de la mairie et le procès-verbal de la police municipale.

Les différents panneaux d'affichage électroniques de la commune ont relayé l'information.

Mentionnons que l'avis de l'enquête publique a été inséré sur le site Web de la mairie de Chantepie et sur celui de Rennes Métropole.

Une attestation d'affichage de Rennes Métropole est parvenue au commissaire enquêteur à la fin de l'enquête publique.

Lors des différentes permanences en mairie, le commissaire enquêteur a pu justifier de la réalité des affichages en mairie de Chantepie et sur le site de la « Hallerais ».

### **3.4 Déroulement de l'enquête :**

Le 7 juillet 2015 nous avons reçu par courrier la décision n° E15000166/35 du 3 juillet 2015 de Monsieur le Conseiller délégué au Tribunal Administratif portant désignation du commissaire enquêteur et du commissaire enquêteur suppléant.

Le 17 juillet 2015 nous avons reçu par courrier le dossier soumis à l'enquête publique.

Le 09 septembre 2015 à CHANTEPIE, nous nous sommes entretenus avec Mr GARNIER, Pierre, chargé d'études à RENNES METROPOLE, Mme BROSSAULT, Marie-Noëlle, 4ème adjointe du maire, chargée de l'urbanisme, Mr MINNITI, Hubert, responsable du pôle cadre de vie de la commune et Mme DUPART, Audrey, du service cadre de vie de la commune. L'entretien a porté sur le dossier et sa partie administrative.

Une visite des lieux a été faite à l'issue de la réunion.

↳ Le lundi 14 septembre 2015 de 08 heures 45 à 11 heures 45 nous avons tenu la première permanence.

Nous n'avons reçu aucune personne, aucun courrier n'a été reçu et aucune mention n'a été portée au registre d'enquête publique.

↳ Le vendredi 2 octobre 2015 de 09 heures 00 à 12 heures 00 nous avons tenu la deuxième permanence.

Entre les deux permanences une personne est venue pour consulter le dossier; aucun écrit n'a été reçu et aucune mention n'a été portée au registre d'enquête publique.

Une personne est venue à la deuxième permanence et a posé une question sur le registre d'enquête publique.

↳ Le jeudi 15 octobre 2015 de 15 heures 00 à 18 heures 00 nous avons tenu la troisième et dernière permanence.

Une personne a posé une question sur le registre et 3 personnes sont venues consulter le dossier entre les deux permanences.

Quatre personnes sont venues à la troisième permanence et une question a été portée sur le registre.

Aucune réunion publique n'a été organisée par le commissaire enquêteur car l'information a

été bien diffusée malgré l'absence d'engouement de la population.

### **3.5 Clôture de l'enquête :**

A l'issue de la troisième et dernière permanence, le jeudi 15 octobre 2015 à 18 heures, le délai de l'enquête ayant expiré, le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête publique.

### **3.6 Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse :**

Le commissaire enquêteur a établi un procès-verbal des observations qu'il a amené au maître d'ouvrage le vendredi 16 octobre 2015.

Le jeudi 29 octobre 2015 il a reçu réponse du mémoire par courriel et le 2 novembre par courrier.

## **4 / EXAMEN DES OBSERVATIONS ENREGISTRÉES :**

### **4.1 Recueil des observations des PPA, analyse du maître d'ouvrage et point de vue du commissaire enquêteur :**

#### **4.1.1 Chambre d'Agriculture**

Le 8 juin 2015, la Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine mentionne qu'elle ne s'oppose pas au projet. Elle formule une remarque sur le volet agricole de la notice de présentation.

*Avis du maître d'ouvrage.*

*Le dossier de déclaration de projet sera modifié de façon à prendre en compte les avis des PPA.*

Avis du commissaire enquêteur : Prend acte des modifications demandées dans le dossier soumis à l'enquête publique.
--

#### **4.1.2 Agence départementale du Pays de RENNES**



Pas d'avis de l'Agence Départementale. Un rappel est fait sur la réduction de la marge de recul de 75m à 25m.

Avis du maître d'ouvrage.

*Le dossier de déclaration de projet sera modifié de façon à prendre en compte les avis des PPA.*

Avis du commissaire enquêteur :  
Prend acte des modifications demandées dans le dossier soumis à l'enquête publique.

#### **4.1.3 Syndicat Mixte du Pays de Rennes**

Avis Favorable sous réserve de prendre en compte les remarques suivantes :

- Le projet étant situé dans un « site stratégique » il convient de bien expliciter le projet.
- Des précisions sur la Loi Barnier.
- Quelques incohérences dans le dossier de présentation (hauteur maximale des bâtiments, le nombre d'arbres a planter ).
- Une précision sur la Zone d'Aménagement Commerciale.

Avis du maître d'ouvrage.

*Le dossier de déclaration de projet sera modifié de façon à prendre en compte les avis des PPA.*

Avis du commissaire enquêteur :  
Prend acte des modifications demandées dans le dossier soumis à l'enquête publique.

#### **4.1.4 DDTM et Conseil Départemental**

Lors de la réunion d'examen conjointe du 5 juin 2015, la DDTM et le Conseil départemental ont émis des avis sur ce dossier.

DDTM :

Avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques concernant :

- Etude de la Loi Barnier
- Des incohérences dans le dossier de déclaration de projet (hauteur des bâtiments, nombre d'arbres à planter)
- L'accès au site.
- Chevauchement entre les implantations du bâti et la bande végétalisée.
- Formulation sur le stationnement

Conseil départemental

- Marge de recul.

*Avis du maître d'ouvrage.*

*Le dossier de déclaration de projet sera modifié de façon à prendre en compte les avis des PPA.*

Avis du commissaire enquêteur :

Prend acte des modifications demandées dans le dossier soumis à l'enquête publique.

## **4.2 Recueil des observations du public, analyse du maître d'ouvrage et point de vue du commissaire enquêteur**

### **4.2.1 Mr PANNETIER, André, Les Faroulés à CHANTEPIE**

Il souhaite que la signalisation du passage souterrain utilisé par les piétons et les cyclistes soit mieux signalé.

*Réponse du maître d'ouvrage :*

*Le projet prévoit le maintien du cheminement existant par le souterrain et le réaménagement partiel de ses abords. Le développement des modes actifs (piétons/cycles) étant un objectif constant porté par la collectivité, y compris dans son plan local d'urbanisme, un travail sur la signalétique dans un souci de lisibilité des itinéraires est à mener dans ce cas précis : le signalement de la traversée piétonne sera renforcé afin de sécuriser son arrivée sur la rue du Bois de Soeuvres et d'inciter les piétons et cyclistes à emprunter ce passage sécurisé pour se rendre dans les villages ouest.*

Avis du commissaire enquêteur :

Les décisions du maître d'ouvrage répondent tout à fait aux attentes de Mr PANNETIER.

### **4.2.2 Mr JEGU, Vincent, les Faroulés à CHANTEPIE.**

Il souhaite la création de voies piétonnes et cyclables aux lieux-dits 'Les Faroulais', 'La Martinière' et 'Le Hill', pour accéder aux arrêts de bus, au bourg de Chantepie et aux entreprises du « Val Blanc ».

Il s'interroge sur le bruit de la circulation de la RD 163 audible de ces lieux-dits.

*Réponse du maître d'ouvrage :*

*La demande énoncée par Mr JEGU ne peut être incluse dans le présent dossier de mise en compatibilité du PLU lors de son approbation car elle va au-delà du seul périmètre du projet de la Hallerais tel que mis à enquête publique.*

*Les questions des déplacements piétons/cycles sur le secteur ouest de la commune de*

*Chantepie nécessitent une vision d'ensemble en lien avec l'évolution générale de ce secteur, en particulier celui du Val Blanc. L'amélioration et la sécurisation des liaisons des hameaux vers le Val Blanc, le centre-ville de Chantepie et les arrêts de transport en commun seront étudiées de manière globale ultérieurement.*

*Le projet d'aménagement de la Hallerais, bien que ponctuel, s'inscrit dans cette perspective puisqu'il maintient le passage piéton/cycle sous la RD 163, maillon essentiel d'une liaison entre les hameaux de l'ouest de la commune et le centre-ville, et le valorise.*

*Le projet étant avant tout destiné à apporter une offre aux usagers et salariés des zones d'activités Cantepiennes voisines, il ne devrait pas générer de hausse significative du trafic sur la RD 163. Par ailleurs la présence du giratoire de la Hallerais est de nature à réduire la vitesse sur le secteur et donc les nuisances pour les riverains. Enfin, la RD 163 est accompagnée de dispositifs acoustiques visant à limiter au maximum le bruit généré par le trafic l'empruntant (merlon et mur antibruit).*

Avis du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage répond tout à fait aux questions de Mr JEGU en apportant une vision d'ensemble du projet.

#### **4.2.3 Mr et Mde JEAN, Le Val Blanc à CHANTEPIE.**

- Ils pensent que cette modification du PLU ne s'intègre pas dans le projet de la ZAC du Val Blanc.

- Ils souhaitent que des modifications soient apportées à la sortie de la rue du Bois de Soevre pour accéder à la rue des Loges.

- Ils regrettent que l'aménagement de cette entrée de CHANTEPIE ne soit pas pris en compte dans ce dossier.

En post scriptum , Mr JEAN pose une question personnelle sur l'achat de sa maison par Rennes Métropole.

##### Réponse du maître d'ouvrage :

*L'évolution du secteur du Val Blanc fait effectivement l'objet d'études depuis plusieurs années afin de définir sa vocation et son aménagement. Sa position stratégique, tant pour la commune de Chantepie que pour la Métropole rennaise (entrée sud de l'agglomération, proximité de la rocade, du centre-ville de Chantepie et du parc d'activités Rocade-Sud) a été mise en avant par le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays de Rennes aboutissant à l'élargissement du périmètre d'étude vers Vern sur Seiche (site stratégique « Portes du Bois de Soevre »). Cette évolution du périmètre conduit à revoir les enjeux et objectifs pour le site du Val Blanc qui doit donc faire l'objet de nouvelles études. En tout état de cause, le projet de la Hallerais a été travaillé en parallèle et s'inscrit dans les premières orientations envisagées sur le site.*

*Le traitement du carrefour entre les rues du Bois de Soevre et des Loges doit être pensé en lien avec l'évolution globale du secteur du Val Blanc, actuellement en cours de réflexion (évolution du giratoire de la Hallerais sur la RD 163 d'une part et de la rue des Loges d'autre part). Le principe de dévoiement de la rue du Bois de Soevre et le traitement de son insertion avec la rue des Loges ont toutefois été pris en compte dans le projet. A ce titre, les accès obligatoires au*

*futur parking ont été imposés au porteur de projet par le sud de la rue du Bois de Soeuvre afin de ne pas obérer ou compliquer son aménagement futur dans la partie nord (dévoisement et traitement du carrefour avec la rue des Loges).*

*Concernant le Val Blanc, il est toujours au stade d'étude à ce jour et la procédure de mise en œuvre n'est pas actée.*

Avis du commissaire enquêteur :

Je comprends les attentes de Mr et Mde JEAN concernant l'harmonisation des projets du Val Blanc et de la Hallerais. Le maître d'ouvrage explique bien que le travail sur le projet soumis à la présente enquête publique est terminé et donc peut-être poursuivi. Par contre, le projet voisin, celui du Val Blanc, n'est pas terminé car pour l'instant il est toujours au stade de l'étude.

Tout le secteur va évoluer et il est normal que des évolutions ponctuelles, sans prise en compte de l'ensemble, ne devront pas être prises.

Enfin, bien que ne faisant pas partie du dossier d'enquête publique, j'ai conseillé à Mr et Mde JEAN de poser la question de la vente de leur maison à Rennes Métropole (qui a fait valoir de son droit de préemption). Le secteur du Val Blanc devant aboutir aux environs de 2020, les décisions ne devront pas tarder à être prises.

\*

\* \*

Le dossier complet, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été remis à Rennes Métropole et au Tribunal Administratif de RENNES le vendredi 13 novembre 2015.

Les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur sont rédigés sur un document séparé, intitulé -conclusions du commissaire enquêteur-.

Fait et clos le 13 novembre 2015

Le commissaire enquêteur  
BAUDET, Alain

