



ENQUETE PUBLIQUE – MODIFICATION DU PLU – OAP DU MORTIER PLAT

-

Mémoire en réponse aux observations formulées pendant l'enquête publique par le commissaire enquêteur

Sainte Anne sur Brivet, le 19.12.2023

Plusieurs observations ont été consignées au rapport de synthèse établi par Monsieur MONIER, Commissaire enquêteur, et transmis par voie dématérialisée le 15 décembre 2023.

Ce mémoire vise à répondre aux questionnements soulevés dans ledit rapport.

1. POINT 5.1 DU RAPPORT DE SYNTHÈSE – LA QUALITÉ DU DOSSIER (page 5 du PV)

Questions et demandes du commissaire enquêteur :

Bien que cet aspect afférent à la qualité du dossier ne soulève pas de questions particulières émanant des avis et observations, le maître d'ouvrage peut apporter toute information qu'il juge opportune et /ou éclairante, en particulier concernant les différents réseaux présents sous les voies irrigant le périmètre de l'OAP : rues de la Couëronnais, de la Forge et des Pinsons, ces réseaux pouvant constituer autant de contraintes à la constructibilité des parcelles que ces mêmes rues desservent.

Concernant l'évocation d'un inventaire des zones humides et la présence de radon, qu'en est-il exactement :

- 1. A quel moment a été établi l'inventaire des zones humides préalablement à l'approbation du PLU ?*
- 2. L'actualisation évoquée de l'inventaire a-t-elle été lancée, par quelle personne publique et pour un rendu à quelle échéance ?*
- 3. La présence de radon a-t-elle été recherchée, notamment à l'occasion de la construction du groupe scolaire Jean de La Fontaine ? Si oui quel en a été le ou les résultat(s)*

Réponse aux questions et demandes par le maître d'ouvrage

Question 1 : L'inventaire des zones humides et des cours d'eau a été réalisé en avril 2013.



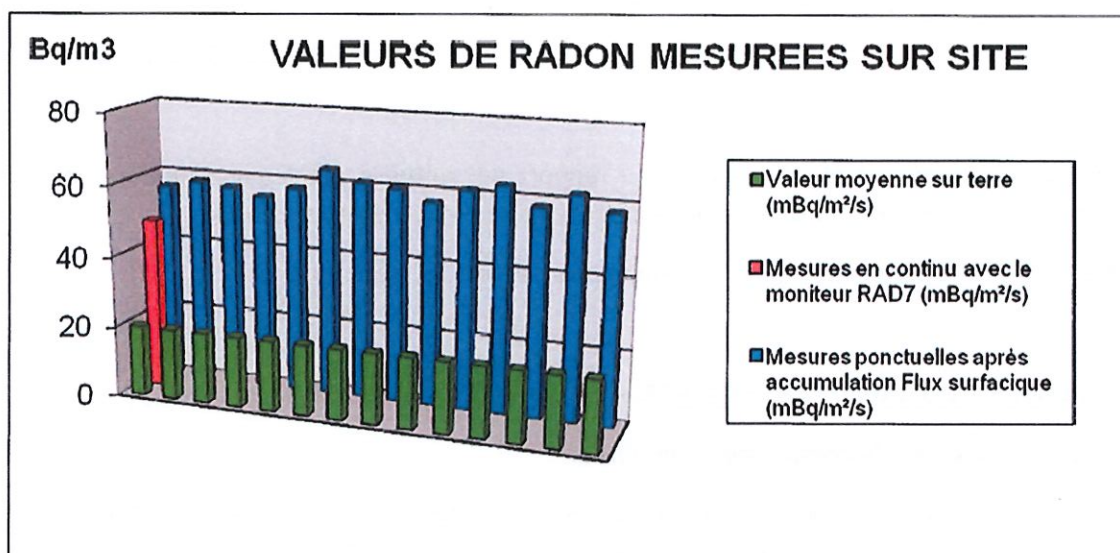
MAIRIE DE SAINTE ANNE SUR BRIVET

Question 2 : Un inventaire des zones humides est en cours à l'échelle du SCOT (périmètre intercommunal de la communauté de communes du Pays de Pont-Château Saint Gildas des Bois). Chaque commune a été chargée d'élaborer un groupe de travail en vue de participer localement à cet inventaire. Le calendrier de réalisation est désormais aux mains de l'intercommunalité qui annonce un démarrage, pour Sainte Anne sur Brivet, au cours du 1^{er} semestre 2024.

Question 3 : Un rapport d'étude radiologique relative au radon par mesure d'exhalation de sol a été remis en mairie le 29.01.2018 concernant la construction du nouveau groupe scolaire.

Les mesures témoignent d'un site moyennement émetteur en radon. Ci-après, vous trouverez copie des préconisations énoncées au rapport qui ont été prises en compte dans la construction de l'équipement :

5. Interprétation et Conclusion



Les résultats de mesures d'exhalation au niveau des points de mesure choisis **sont tous supérieurs** à la moyenne mondiale observée quantifiée à $20 \text{ mBq m}^{-2} \text{ s}^{-1}$.

Ainsi, ces résultats de mesures témoignent **d'un site moyennement émetteur en radon.**

C'est pourquoi, nous préconisons d'apporter **un soin particulier au niveau de l'interface** des futurs bâtiments avec le sol.

Dans le présent cas, compte tenu des résultats de mesures, nous laissons le choix en terme de procédé constructif, sur le plan de l'interface, entre le VS et la solution sur terre plein, moyennant le respect des éléments suivants :



• **Par ailleurs, quelque soit le type constructif choisi pour le présent bâtiment :**

- Éviter les mises en dépression des locaux occupés par rapport au sol, la mise en dépression représentant un moteur de transfert du radon dans le bâtiment.

Par exemple, la mise en œuvre d'un système VMC double flux mettant en légère surpression les locaux et assurant un balayage minimum d'environ 1 volume/heure pourra être envisagée en même temps qu'une réflexion énergétique.

L'échangeur au niveau du caisson de ventilation devra présenter des garanties en termes d'étanchéité entre le flux d'air soufflé et le flux d'air extrait (Attention sur ce point aux échangeurs rotatifs).

Ainsi, le système de ventilation du bâtiment pourra être :

- soit de type VMC par extraction avec, impérativement, un dimensionnement correct des entrées d'air,
- soit de type insufflation,
- soit de type double flux.

2. POINT 5.2 DU RAPPORT DE SYNTHÈSE – LA PARTICIPATION ET L'INFORMATION DU PUBLIC
(page 6 du PV)

Questions et demandes du commissaire enquêteur :

Sur ce point également, Le maître d'ouvrage peut apporter toute information qu'il juge opportune et /ou éclairante.

Réponse aux questions et demandes par le maître d'ouvrage

Les mesures de publicité ayant été remplies régulièrement, il est probable que la faible mobilisation de la participation soit due à l'enjeu localisé de cette modification.

3. POINT 5.3 DU RAPPORT DE SYNTHÈSE – LE PROJET DE MODIFICATION DU ZONAGE (page 7 du PV)

Questions et demandes du commissaire enquêteur :

Quel était l'intérêt d'organiser une offre de stationnement à cet endroit (à l'extrémité est de la rue de la Couëronnais) : accès à des équipements, à des sentiers de randonnée, stationnement de riverains ... ?

Un projet de substitution est-il envisagé sur une parcelle proche, éventuellement propriété de la commune, en sus des emplacements déjà créés aux abords du groupe scolaire Jean de La Fontaine et de la médiathèque « les Pirogues » ?

Réponse aux questions et demandes par le maître d'ouvrage

Question 1 : L'emplacement réservé 16 avait été créé en prévision d'un afflux de personnes aux abords de l'étang de la Couëronnais à l'occasion des manifestations qui pourraient s'y dérouler.



MAIRIE DE SAINTE ANNE SUR BRIVET

En pratique, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être dans la mesure où le parking attenant à l'école Jean de la fontaine remplit aisément cette fonction.

Question 2 : Il n'est pas prévu d'emplacement de substitution.

4. POINT 5.4 DU RAPPORT DE SYNTHESE – Les accès aux voiries et raccordements aux réseaux (page 7 du PV)

Questions et demandes du commissaire enquêteur :

1. Concernant la notion d'opération d'aménagement d'ensemble

Il semble que les parcelles restant à construire et situées à l'intérieure du périmètre de l'OAP soient constituées de 3 à 5 unités foncières différentes (= tènement appartenant à un même propriétaire) :

1.1. *Quelles sont ces unités foncières, au moins à la lecture des documents cadastraux ?*

1.2. *Est-il envisagé de recourir à une opération d'ensemble ou chaque unité foncière sera-t-elle construite, éventuellement à des périodes différentes, suivant la décision de chaque propriétaire auquel cas celui-ci ou son (ses) successeur(s) aura (auront) la charge de réaliser les réseaux nécessaires ?*

2. Concernant les accès aux voiries

A t'il été envisagé un ou plusieurs accès obligatoire(s) pour desservir les parcelles situées à l'ouest de la rue des Pinsons (tout ou partie de la parcelle cadastrée section ? n°104) ? Si oui où serait (seraient) il(s) situé(s) et pourquoi ne figure(ent) t'il(s) pas au dossier d'enquête ?

3. Concernant les raccordements aux réseaux

1.1. *A quels réseaux (voir ceux mentionnées à l'article L151-20 du code de l'urbanisme) et sur quelle(s) rue(s), chaque unité foncière (y compris celle appartenant à la commune) pourra-t-elle être raccordée et cet endroit de raccordement est-il obligatoire ?*

1.2. *Qui assurera le financement des éventuelles prolongations de réseaux ?*

Réponse aux questions et demandes par le maitre d'ouvrage

Question 1.1 : Les unités foncières des parcelles restant à construire, à la lecture du cadastre à jour, sont les suivantes :

- A l'ouest de l'OAP : parcelle ZR 103 de 620 m², parcelle ZR 104 de 1260 m², parcelle ZR 105 de 1630 m² ;
- Au centre de l'OAP : parcelle ZR 101 de 2740 m², propriété communale ;
- A l'est de l'OAP : parcelle ZR413 de 947 m², parcelle ZR 414 de 948 m² et parcelle ZR 415 de 2188 m².

Question 1.2 : Il n'est pas envisagé d'opération d'ensemble sur ces parcelles.

Question 2 : La parcelle ZR 104 bénéficiera de deux accès au domaine public : l'un via la partie sud de la parcelle 187 (même propriétaire), l'autre via la partie Est de la parcelle 104. Ces éléments ne figurent pas au dossier d'enquête. Il sera donc proposé de les ajouter à la modification.

La parcelle ZR 105 bénéficiera de deux accès au domaine public : l'un via la partie sud de la parcelle 188 (même propriétaire), l'autre via la partie Est de la parcelle 105. Ces éléments ne figurent pas au dossier d'enquête. Il sera donc proposé de les ajouter à la modification.



MAIRIE DE SAINTE ANNE SUR BRIVET

Question 3.1.1 : Les parcelles situées à l'ouest de la rue des pinsons (ZR 104 et ZR 105) devront se raccorder via les réseaux existants en façade de la rue de l'étang. La parcelle ZR 103 se connectera via la parcelle 185

Les parcelles à l'est (ZR 413, 414 et 415) peuvent se raccorder par la rue du Mortier Plat, la 415 pourra par ailleurs se raccorder via le chemin de la coueronnais dans son extrémité sud est.

Ces éléments ne figurent pas au dossier d'enquête. Il sera donc proposé de les ajouter à la modification.

Question 3.1.2 : La collectivité prendra à sa charge les extensions de réseaux nécessaires.

4. POINT 5.5 DU RAPPORT DE SYNTHESE – LES CIRCULATIONS PIETONNES (pages 8 et 9 du PV)

Questions et demandes du commissaire enquêteur :

1. **Concernant les aménagements et équipements des cheminements,**
 - 1.1. *Quelle(s) signalisations et/ou quel(s) mobilier(s) public(s) marqueront chaque entrée de cheminement piétonnier d'autant que quelques d'entre eux s'inscrivent sur un chemin de Grande Randonnée (ex-rue des Pinsons) ?*
 - 1.2. *Quels aménagements spécifiques sont envisagés afin d'assurer et de visualiser la priorité piétonne sur la rue des Pinsons ?*
2. **Concernant le statut juridique des différents cheminements,**

Quel est actuellement le statut juridique (voie communale, chemin rural, chemin d'exploitation...autre) de chacun des cheminements traversant le périmètre de l'OAP (rue de la Couëronnais, et les tronçons des rues des Pinsons, et de la Forge) ?

Celui-ci est-il susceptible d'évoluer ? Dans l'affirmative vers quel statut ?

Réponse aux questions et demandes par le maître d'ouvrage

Question 1.1 : La rue des pinsons sera portée en impasse et son accès sera limitée par une barrière à l'intersection du chemin de la coueronnais.

Le chemin de la Coueronnais sera bordé par deux barrières : à l'ouest à l'intersection de la rue de l'étang et à l'est au niveau de l'ouverture réalisée au sud-est de la parcelle ZR 415.

Question 1.2 : Le tronçon de rue des pinsons au sein du périmètre de l'OAP va devenir une impasse. Le tronçon de rue de la Forge est actuellement en chemin et sera consacré comme tel.

Le Chemin de la coueronnais sera consacré comme tel.

5. POINT 5.6 DU RAPPORT DE SYNTHESE – LE MAILLAGE BOCAGER (page 9 du PV)

Questions et demandes du commissaire enquêteur :

Quelle suite peut-il être donnée à la proposition formulée par le représentant de l'Etat et selon quelles modalités juridiques, celles-ci étant sans doute différentes pour la rive sud de la rue de la Couëronnais pour la partie qui semble située à l'extérieur du périmètre de l'OAP ?





MAIRIE DE SAINTE ANNE SUR BRIVET

Réponse aux questions et demandes par le maitre d'ouvrage

La conservation du maillage bocager est déjà matérialisée dans le PLU par le maintien de haies bocagères. Ce maintien sera complété par la préservation supplémentaire des haies situées au sud des parcelles 101 et 102.

6. POINT 5.7 DU RAPPORT DE SYNTHESE – LA DENSITE (page 9 du PV)

Questions et demandes du commissaire enquêteur :

Le rapport de présentation du PLU approuvé en 2017 et le PLH (période 2014-2020) a :
- fixé un objectif de production annuelle de 25 logements et de 2 logements sociaux,
- identifié une capacité d'accueillir 259 nouveaux logements,
- autorisé l'urbanisation de 12 ha supplémentaires,
Depuis 2018 où en sont ces indicateurs pour la commune de Sainte Anne sur Brivet

Réponse aux questions et demandes par le maitre d'ouvrage

Depuis la révision du PLU en 2017, 74 logements ont été réalisés. Il ne reste qu'un potentiel de 66 dents creuses environ dans la zone agglomérée (19) et dans les hameaux (47). La zone 1AU de la Chesnaie est en cours de réalisation avec la mise en place de 23 logements sociaux dont 9 logements pour seniors et celle de la Hirtais est aménagée. Les 88 logements potentiels sont inférieurs à la projection du PLU et PLH. En effet, en se projetant jusqu'en 2030, date où devront être faites les constructions de la zone 2AU, la commune doit réaliser 300 logements entre 2018 et 2030. Il y a donc un déficit de 203 logements que ne compensent pas les 88 potentiels actuels. La commune souhaite donc réaliser une opération de lotissement en zone 2Au (OAP des Chêneteaux) afin d'atteindre les objectifs fixés par les documents cadre d'urbanisme.

7. POINT 5.8 DU RAPPORT DE SYNTHESE – LE LOGEMENT SOCIAL (page 10 du PV)

Questions et demandes du commissaire enquêteur :

1. *Depuis 2014 quel été le nombre de logements locatifs sociaux livrés jusqu'à ce jour ?*
2. *Pour ce même type de logement, quelles sont les livraisons prévues et/ou programmées sur les 4 prochaines années ?*

Réponse aux questions et demandes par le maitre d'ouvrage

Question 1 : Depuis 2014, il n'y a pas eu de logement social livré sur la commune.

Question 2 : Une livraison de 23 logements sociaux est prévue à compter d'avril 2024- portage d'atlantique habitations

Le Maire

Jacques BOURDIN

