



Révision du plan local d'urbanisme (PLU) et des plans de zonage
des eaux usées et des eaux pluviales

Enquête publique du 2 septembre 2019 au 4 octobre 2019

REPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

5. Avis des personnes publiques associées ou consultées

En annexe au présent document est joint le « Mémoire en réponse aux avis des PPC » complété et précisé.

6. Observations du public

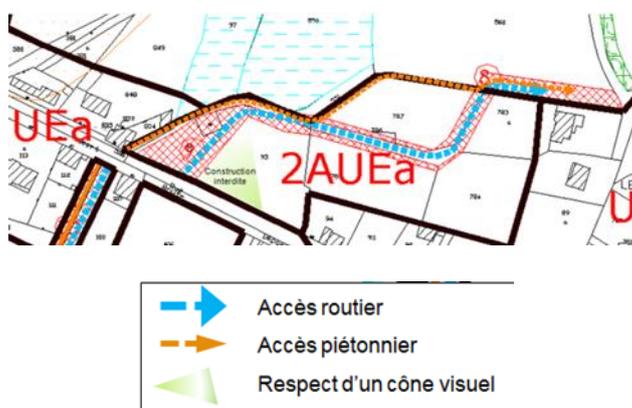
6.1 Constructibilité de parcelles

Observation C2 - le 2 octobre 2019 – Cabinet d'avocat Blanquet pour Mmes Coquillon et Gautier

Les élus rappellent que lors de la révision générale d'un PLU, les propriétaires de terrains n'ont aucun droit acquis au maintien du classement de leurs propriétés dans telle ou telle catégorie de zonage. L'autorité compétente peut donc modifier un zonage sans considération du classement au document d'urbanisme antérieur.

PLU 2013 - Historique du zonage du site

Lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2013, un premier projet de quartier d'habitat sur le site concerné, et s'étendant sur des parcelles plus au nord, avait été envisagé. Suite aux avis négatifs des Personnes Publiques Associées (PPA), cet espace de projet a été fortement réduit, un cône de visibilité avait été mis en place avec une zone d'inconstructibilité instaurée sur une partie du secteur. (Cf. extrait ci-dessous de l'OAP du PLU 2013 sur le secteur concerné).



Lors de l'arrêt du projet, ce zonage en 2AUEa a suscité l'avis suivant des services de l'Etat :

Extrait de la synthèse des avis de l'Etat du 25.09.2012

Le secteur 2AUEa – rue Joseph Aubert, tel que proposé, est de nature à porter atteinte à l'identité du bourg. En effet, la coupure d'urbanisation qui existe permet des vues intéressantes sur le centre ancien et conserve cette entrée historique. La création d'une voie avec raccordement sur la RD aura, compte tenu de la topographie, un impact certain sur ces perspectives. Le dossier de PLU doit donc préciser ce projet et réglementer l'aménagement de la zone 2AUEa.

Le fait d'imposer un cône visuel de perception sur le bourg et la coulée verte est insuffisant pour maintenir les qualités actuelles et les mettre en valeur. Seule l'affirmation d'une inconstructibilité et la restitution naturelle des parcelles ayant subies un traitement étanche permettra cette mise en

UE des règles adaptées permettant la sauvegarde des qualités architecturales urbaines et paysagères.

La sauvegarde d'un élément ou d'un ensemble patrimonial suppose de pouvoir vérifier le maintien des qualités du paysage auquel ils participent et des perspectives monumentales, et orienter les éventuelles modifications ou mutations de ce paysage.

Conformément au troisième alinéa de l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme, un périmètre de protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines pourrait être proposé.

Le PLU a été approuvé avec ce zonage, sur ce secteur, qui pouvait permettre une ouverture à l'urbanisation sous réserve d'une procédure de modification du PLU, avec justification du projet au regard des capacités d'urbanisation encore existante dans les zones U et 1AU du PLU. Les zones 1AU devant être urbanisées en premier lieu avant d'envisager une urbanisation des zones 2AU.

Les élus tiennent à rappeler que le PLU 2013 est récent (6 ans). Aussi, l'urbanisation des quartiers d'habitat s'est réalisée prioritairement dans les dents creuses du bourg et avec la réalisation de la première tranche du lotissement des Eglantines, zonée en 1AUEa. L'urbanisation de ces secteurs a permis de répondre aux besoins en logements durant les premières années de vie du PLU 2013.

Les conditions pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUEa concernée par la demande n'étaient ainsi par remplies au regard du projet du PLU 2013, des besoins en logements et des enjeux de consommation d'espaces agraires. De fait, le maintien en 2AU de la zone depuis 2013, n'est en aucun cas dû à la présence d'emplacements réservés.

Outre la programmation territoriale du PLU 2013, l'ouverture à l'urbanisation de la zone aurait été fortement contrainte par l'avis de l'ABF.

Les servitudes et emplacements réservés mis en place en place visaient à :

- créer une liaison directe entre la Haie d'Izé et le centre bourg ;
- raccorder la Haie d'Izé à l'assainissement collectif.

En outre, ces éléments devaient être réalisés avec l'urbanisation du secteur.

Projet PLU révisé

Le souhait des élus est de valoriser cet espace formé par les parcelles L 95 et L 96, situé en entrée de bourg, de ne pas le maintenir en friche et de réaliser un projet qualitatif à court/moyen terme, en tenant compte de la contrainte de l'avis des services de l'Etat sur ce secteur.

La création d'un quartier d'habitat a cependant été étudiée par les élus lors de la révision du PLU. Ce projet n'a pas été retenu pour deux raisons principales :

- Un projet doit être réalisé en fonction des besoins réels de création de logements. La prospective et l'analyse du PLU 2013 ont mis en évidence son caractère trop ambitieux, en proposant des surfaces urbanisables trop importantes au regard des besoins réels. Aussi, il a été nécessaire de réduire les zones AU à vocation d'habitat dans le projet de PLU révisé ;

- Les PPA ont de nouveau exprimé leur avis défavorable relatif à la constructibilité de ce secteur lors des phases de travail. Un quartier d'habitat entraînerait des impacts importants d'un point de vue paysager et environnemental : imperméabilisation des sols importante sur un site sensible ; impact sur la zone humide du fait de l'artificialisation des sols (écoulement des eaux notamment) ; impact sur les perspectives visuelles.

Extrait du compte rendu de la réunion des PPA du 23.05.2018

« L'entrée Est : présence d'une friche au nord de la RD 794, particulièrement peu valorisante pour cette entrée. Lors de l'élaboration du PLU de 2013, suite à un entretien avec l'ABF, un cône de visibilité a été mis en place rendant la zone non constructible.

M. le Maire explique que ce cône de visibilité bloque aujourd'hui tous projets sur le site, qu'il s'agisse de constructions de type habitat ou bien d'espace public.

Les élus ont souhaité avoir l'avis de M. SOUCHE concernant le caractère non constructible de la zone et ce cône de visibilité.

M. SOUCHE ne s'oppose pas à l'aménagement de cet espace dans le cas d'un projet cohérent qui s'inscrirait dans une logique paysagère. Il précise que les OAP pourront assurer la valorisation/préservation paysagère du site, dans l'optique d'un aménagement.

M. le Maire précise qu'il s'agirait de proposer l'aménagement d'un espace public, avec potentiellement une aire de covoiturage, en prenant en compte les vues sur le cœur de bourg notamment. »

Le projet, tel que présenté dans le PLU arrêté, de création d'un espace de stationnement/aire de covoiturage est l'expression d'une volonté politique et de besoins soulevés lors des études diagnostic.

En effet, l'analyse des déplacements et des stationnements (Tome 1 du RP) a notamment permis de mettre en évidence les enjeux et besoins suivants :

- Aux heures d'entrées et sorties de écoles, les abords de la mairie sont particulièrement empruntés et embouteillés ;
- Un espace de stationnement à proximité de la mairie non accessible les jours de marché ;
- Un nombre important de places de stationnement le long des voies : des emplacements parfois non sécurisés et un paysage urbain entaché par la voiture qui devient omniprésente dans le bourg ; un stationnement qui accentue le stationnement non autorisé ;
- Une absence d'aire de covoiturage sur la commune : le covoiturage s'organise sur les espaces de stationnement du bourg. Aussi, aux heures d'ouverture des commerces, les stationnements sont occupés et inutilisables pour la clientèle.

L'analyse environnementale et paysagère (Tome 1 du RP et Evaluation Environnementale) a souligné :

- Un secteur particulièrement sensible d'un point de vue paysager : point de vue vers le bourg, le bocage et le vallon ;
- Des zones humides à proximité (inventaire réalisé en 2017 par le BE DERVENN) ;

L'enjeu est d'assurer sa qualité paysagère et de préserver/valoriser les perspectives sur les clochers du cœur de bourg. Le projet a été présenté aux PPA lors de la réunion du 14 novembre 2018, ils l'ont estimé qualitatif et répondant à ces enjeux. Ils ont insisté sur l'importance de développer, en lien avec ce projet, la diversité des modes de déplacements, et notamment les déplacements doux, répondant ainsi à la demande de la Communauté d'Agglomération.

Pour répondre à ces objectifs, le projet est encadré par une OAP :

- Recherche d'une perméabilité maximale sur le site ;
- Cadrage et valorisation des vues ;
- Plantations adaptées en lien avec les perspectives actuelles à conserver et le caractère paysager actuel du site ;
- Voie douce reliant le site de projet au quartier de la Haie d'Izé.

Aussi, ce projet permet tout à la fois de :

- Développer l'offre de stationnement en lien avec l'urbanisation future d'un quartier d'habitation à proximité de l'école notamment, et à proximité des commerces et services
- Limiter les stationnements le long des voies dans le bourg ;
- Libérer les stationnements utilisés par les covoitureurs dans le bourg et ainsi permettre l'accès aux commerces ;
- Valoriser l'entrée du bourg et un espace en friche ;
- Ne pas dénaturer le caractère paysager actuel du site et protéger les zones humides à proximité.
- Développer le maillage piétonnier entre le cœur de bourg et le quartier de la Haie d'Izé.

En ce qui concerne la construction d'un quartier d'habitat sur les parcelles 785 et 786, celle-ci n'est pas envisagée par les élus. En effet, l'ensemble du secteur, incluant ces parcelles, constitue une grande percée nord-sud sur la campagne. Le ruisseau du Bois Cornillé est à proximité et des zones humides ont été inventoriées. L'entrée est également marquée par le grand pignon d'une construction traditionnelle et une haie végétale au sud. L'ensemble de ces éléments sont en bonne adéquation avec l'identité du bourg qu'il convient de préserver et mettre en valeur. La construction d'habitations sur une partie du secteur viendrait rompre la qualité de la coupure verte entre le bourg et le village de la Haie d'Izé. Cette coulée verte est de plus identifiée dans le PADD en tant que vallon structurant et corridor écologique à préserver.

Au regard de ces éléments, les élus décident de maintenir le projet d'espace de stationnement/aire de covoiturage sur le site de projet. Cependant, ils décident également de zoner en N les parcelles L786, L787, L784 et L785, ainsi qu'une partie de la parcelle L783, actuellement zonée en A dans le PLU arrêté. Un zonage N semble plus adapté au caractère naturel et paysager de ces parcelles.

Observation O1 - 6 septembre 2019, anonyme : Cette observation n'appelle pas de réponse.

Observation O3 - 28 septembre 2019, M. BOTTIER : Cette observation n'appelle pas de réponse.

Observation O5 - 4 septembre 2019, Mme SAUDRAIS :

Seule une partie de la parcelle F379 située au hameau du Bas du Bois, identifié comme STECAL, est constructible dans le projet de PLU. Les autres parcelles sont zonées en N.

6.2 Zonages

Observation C1 - 28 septembre 2019, M. AUBAULT :

Périmètres :

Les périmètres relatifs à la protection des monuments historiques figurent sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Pour une meilleure visibilité, les périmètres relatifs à la protection des monuments historiques seront ajoutés aux plans de zonage du PLU constituant le règlement graphique.

STECAL de Bon Secours :

La réduction du périmètre du STECAL de Bon Secours est une demande de la CDPNAF, formulée après l'arrêt du projet.

CDPENAF du 4 juin 2019

Consultation de la CDPENAF au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme

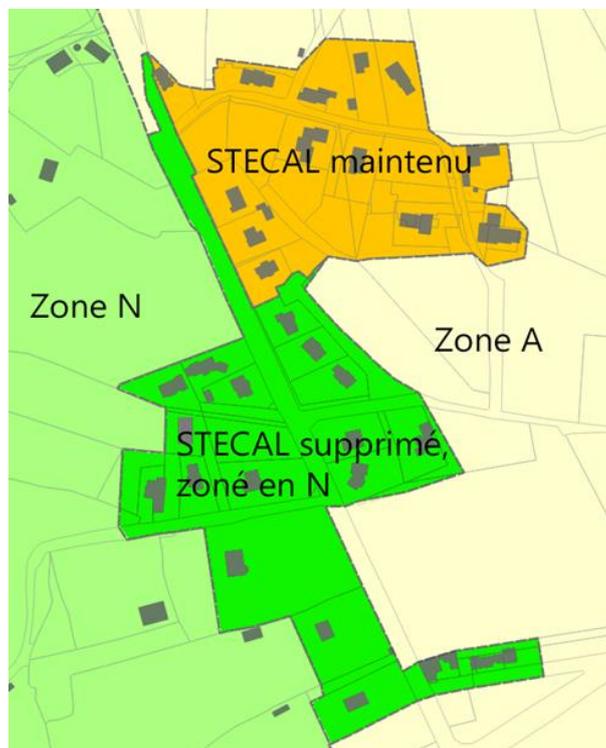
Commune : Val d'Izé

Examen : Délimitation de 20 STECAL dans le cadre du PLU de Val d'Izé

Avis simple défavorable pour le STECAL «habitat» de Bon Secours considérant qu'il n'est pas de taille et de capacité d'accueil limitées du fait de sa surface de plus de 6 ha et de l'intégration de surfaces non bâties importantes dans son périmètre ;

Elle a été présentée au conseil municipal le 4 juillet, sans qu'il délibère sur ce point compte tenu de l'état d'avancement de la procédure.

Le plan ci-dessous présente les nouvelles limites envisagées pour le STECAL Bon Secours, après réduction du périmètre :



6.5 Secteurs de taille et de capacités limitées

Observation O4 - 4 octobre 2019, M. NEVEU : Cette observation n'appelle pas de réponse.

6.6 Orientations d'aménagement et de programmation

Observation R1 - 28 septembre 2019, M. De MALARTIC

Observation R2 - 28 septembre 2019, M. ANTIN

Les élus ont étudié les deux propositions formulées, et considérant qu'il relève de l'intérêt général :

- D'améliorer les accès et déplacements du futur quartier ;
- De limiter la largeur des voiries ;
- De valoriser les arrières de parcelles pour favoriser leur densification future ;
- De proposer une transition plus douce, moins franche avec les espaces agro-naturels environnants ;

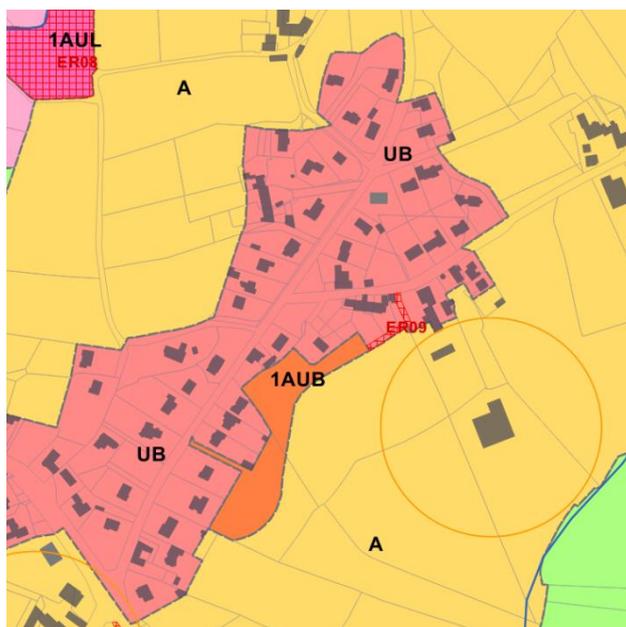
Ils décident de modifier le projet relatif à la zone à urbaniser de la Haie d'Izé et de :

- Déplacer les limites de la zone 1AUB, en conservant la surface initiale de 0.76ha ;
- Instaurer une voie en sens unique, avec un accès au sud et une sortie au nord, au travers d'un emplacement réservé ;

En conséquence l'OAP de ce secteur sera modifiée.

En outre suite aux avis des PPC, et comme indiqué dans le mémoire en réponse porté à l'enquête publique, la densité moyenne sur ce site de projet sera de 13 logements/ha – au lieu de 11 logements/ ha soit 10 logements au lieu des 8 du projet arrêté. Ces modifications, présentées dans le mémoire en réponse aux PPC, sont maintenues.

Ci-dessous, le nouveau zonage de la zone 1AUB envisagé suite aux remarques, ainsi que le schéma de l'OAP modifié en conséquence :



6.7 Patrimoine bâti pouvant potentiellement changer de destination

Observation R3 - 4 octobre 2019, M HUET :

Le bâtiment objet de la demande se situe à moins de 100m d'un siège d'exploitation et son emprise au sol est inférieure à 100m², il ne peut être retenu dans l'inventaire.

Observation C1 - 28 septembre 2019, M. AUBAULT :

Dans le cadre de la consultation publique de l'inventaire des bâtiments identifiés comme pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination, monsieur AUBAULT a exposé les éléments détaillés dans le courrier porté à l'enquête publique.

En mai 2018, lors de la réunion des PPA, l'inventaire, compte tenu de son importance, a suscité de nombreux échanges ; la chambre d'agriculture a estimé que les bâtiments en continuité des habitations existantes pouvaient être retirés de l'inventaire afin de réduire le nombre de bâtiments retenus.

En novembre 2018, cette question a été à nouveau soulevée du fait, qu'à cette même période, une déclaration préalable pour la réhabilitation d'un bâtiment en continuité d'habitation existante dans l'espace rural, a fait l'objet d'une demande de retrait par le contrôle de légalité. Cette réhabilitation étant considérée comme un changement de destination.

Sur ce point, l'avis de la DDTM a été le suivant :

Extrait du compte rendu de la réunion des PPA novembre 2018

M. Philipot explique que toute construction dans l'espace rural a un impact sur l'agriculture (marges de recul impactées, augmentation potentielle des conflits avec les tiers, etc.). Aussi, il indique qu'il est préférable d'intégrer ces bâtiments dans l'inventaire pour plus de transparence. En effet, cela permet de contrôler l'évolution de ces bâtiments. Sans quoi, la transformation en habitation de ces constructions se ferait sans connaissance des élus.

Les élus font le choix de maintenir un inventaire des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination, en continuité de l'habitation ou indépendants s'ils répondent aux critères cumulatifs pré définis; en application de L151.11 du code de l'urbanisme.

Les élus rappellent que la superficie de la commune, supérieure à 4000 hectares, son identité rurale et agricole expliquent le nombre conséquent de bâtiments inventoriés.

Observation C3 - 4 octobre 2019 - Mme OGER

La demande ne peut être retenue, le bâtiment concerné présente une emprise au sol insuffisante au regard des critères mis en place pour l'inventaire (97m² au lieu des 100m² minimum pour les bâtiments non contigus à des habitations existantes) .

Observation O2 - le 6 septembre 2019 - M. LOUVEL : Cette observation n'appelle pas de réponse.

6.8 Règlement littéral

Observation C1 - le 28 septembre M. AUBAULT

Les limites sont maintenues. La limitation de l'emprise au sol et des distances par rapport aux bâtiments principaux des annexes répondent à des enjeux de limitation de la consommation de l'espace et de protection de l'activité agricole. Ces dispositions réglementaires visent à favoriser la concentration des constructions dans l'espace rural, en évitant leur étalement et le mitage.

6.9 Demandes de corrections d'erreurs

6.8 Demandes d'informations

6.11 Observations diverses

7. Observations et questions du commissaire enquêteur

1. Remarque générale

Les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2009, notamment les lois Grenelle I et II et la loi ALUR, ainsi que l'évolution du contexte supra-communal ont conduit la commune à envisager de réviser son document d'urbanisme afin de transposer et appliquer les dispositions législatives et locales les plus récentes.

Le PLU est construit sur une croissance de la population de 1,25 % par an, un besoin en logements estimé à 195 sur la période 2018-2027, une densité de plus de 15 logements l'ha, en cherchant à atteindre les objectifs suivants :

- Poursuivre la politique de développement urbain maîtrisé de ces dernières années en limitant le recours à la consommation foncière par le renouvellement de la ville sur elle-même ;
- Qualifier et organiser les limites urbaines dans un objectif global de qualité paysagère et du cadre de vie ;
- Assurer le développement des activités économiques, commerciales et de services ;
- Analyser l'évolution des espaces agricoles, préserver l'activité agricole ;
- Affirmer le positionnement de la commune en tant que pôle de proximité du Pays de Vitré et mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT et le PLH ;
- Assurer la protection du patrimoine architectural, paysager et écologique.

Ce nouveau PLU comporte 3 zones distinctes qui traduisent les spécificités de chaque secteur :

- **U** : urbain
- **A** : agricole
- **N** : naturel

Le pastillage des hameaux en campagne est supprimé. Et pour chaque zone, les règles posées sont une réponse aux enjeux relevés : densification – économie du foncier, préservation du patrimoine architectural ou naturel.

La zone U :

Elle concerne le centre bourg et ses extensions récentes, sa section UB est redessinée pour intégrer toutes les habitations de la Haie d'Izé.

La zone U et ses déclinaisons autorisent les constructions nouvelles, la densification y est recherchée afin d'atteindre le taux prévu au SCOT et limiter la consommation foncière.

Afin d'atteindre une densité de plus de 15 logements l'ha et proposer une offre variée de terrains, les zones d'extension à vocation d'habitat du PLU de 2013 ont été

1. Maintenues en l'état : Lotissement des Eglantines, une zone est constructible de suite, l'autre le sera suite à révision du PLU, si justifiée par des besoins ; rue Joseph Aubert sur les arrières de l'école publique,
2. Réduites : la zone des hauts d'Izé passe de 2,4 ha à 0,76ha, ces parcelles constructibles de suite complètent l'offre du lotissement des Eglantines
3. Supprimées car trop éloignées du centre bourg : Rue du Petit peu (0,9650 ha).

Dans un souci d'économie du foncier, la zone d'activité voit ses possibilités d'extension réduites :

- Suppression d'une zone 2 AUA de 7,07 ha,
- Suppression d'une zone 1 AUA de 1,32 ha ;

Ces parcelles seront zonées en A.

Une zone d'extension est toutefois prévue pour permettre et faciliter l'installation de tout type d'activités

artisanales ; sa surface est de 1ha (dont 0,5 ha étaient en UA dans le PLU de 2013)

Les zone A ou en N :

Elles concernent la campagne, ces zones représentent 97,54 % du territoire de la commune.

Comme dans le précédent PLU, dans ces zones, pour limiter l'installation de tiers, éviter le mitage, protéger le patrimoine naturel :

1. Les constructions nouvelles sont interdites,

Exceptions faites :

- Dans les 2 stecal habitat identifiés : Bon Secours et Bas du Bois
- Pour les exploitations agricoles, dans les Stecal Activités et sous conditions afin de permettre le maintien de ces activités,

2. Les extensions des habitations et la construction d'annexe sont strictement encadrées, des limites relatives aux distances sont instaurées.

Pour que les usagers disposent d'une bonne connaissance du territoire, ce PLU comprend :

- Un inventaire des zones humides précis et validé par la CLE,
- Un inventaire du bâti susceptible de changer de destination,
- Un diagnostic agricole complet,
- Un règlement graphique qui localise les sièges d'exploitation en activité, et fait apparaître leur périmètre.

Tout au long de la procédure, la population a pu prendre connaissance des objectifs et enjeux de la révision de ce PLU au travers des articles publiés dans le bulletin municipal, des réunions, des consultations publiques. Toutes ces actions de communication ont été présentées et synthétisées dans le document annexé à la délibération du 7 mars 2019

Durant toute la durée de la procédure de révision du PLU, jusqu'à l'arrêt du projet, une concertation a été mise en place afin d'informer mais également consulter la population et les PPA sur le projet de PLU (Cf. Bilan de la concertation).

Le Bulletin Municipal a été un outil d'information privilégié sur l'avancée de la révision du PLU et les évolutions envisagées entre le PLU 2013 et le nouveau PLU en projet.

Le bulletin de janvier 2019 a permis notamment de présenter de manière synthétique les principales évolutions du bourg.

Les actions entreprises pour faire partager le projet, et son évolution par rapport au PLU 2013 ont été analysés par le Conseil Municipal lors du bilan de la concertation. Ces actions sont présentées et synthétisées dans le document annexe à la délibération du 07 mars 2019, intégrés dans le PLU arrêté.

Aussi, des éléments complémentaire s'appuyant sur ces documents (bilan de la concertation, bulletin Municipal) seront ajoutés au résumé non technique du PLU.

2. Démographie

La croissance démographique communale est continue entre 2006 et 2015, bien que moins importante entre 2010 et 2015. Et en effet, cette croissance est légèrement négative entre 2015 et 2016. L'analyse socio-démographique figurant dans le rapport de présentation du PLU ne prend pas en compte l'année 2016, les chiffres officiels étant parus en 2018, date à laquelle le projet était en phase d'avant arrêt.

La forte croissance entre 2005 et 2010 s'explique notamment par la commercialisation du lotissement du Jardin Des Lys et celui des Jardins de Saint-Martin. La construction de l'école publique a également constitué un atout important pour l'attractivité résidentielle de la commune durant cette période.

La croissance démographique a ensuite ralenti principalement du fait de l'achèvement de ces lotissement et donc du nombre plus faible de terrains à construire/parcelles disponibles (croissance démographique entre

2011 et 2016 dû au solde des entrées/sorties nul).

La conjoncture économique a également joué un rôle dans la perte de vitesse du développement démographique communal.

Aussi, la première tranche du lotissement des Eglantines a été autorisée en 2015. La commercialisation n'a commencé qu'en 2016. L'ouverture de nouveaux terrains à construire va constituer un atout important pour la croissance démographique communale ; 10 permis de construire déposés en 2016 ; 11 en 2017 ; 9 en 2018 ; 11 pour cette année.

Le rythme de croissance retenu s'inscrit donc en cohérence avec le rythme de construction de ces dernières années.

L'offre importante et diversifiée d'équipements publics, de services de santé, et de commerces constitue un atout important pour l'attractivité résidentielle. Le projet de PLU prévoit de conforter cette offre et de la développer au travers de plusieurs projets, dispositions réglementaires :

- Etablissement d'un secteur de centralité commerciale pour prioriser l'implantation des commerces dans le bourg ;
- Projet d'une nouvelle offre commerciale au travers d'une zone 1AUAc ;
- Projet d'un nouvel équipement : bibliothèque/médiathèque à proximité du cœur de bourg et des futurs quartiers d'habitat ;
- Renforcement du maillage de liaisons douces entre les quartiers et équipements/commerces/services.

Le maintien de deux hameaux constructibles dans l'espace rural est également un facteur important pour la démographie communale. La commune se caractérise en effet par un territoire vaste, avec de nombreux hameaux. Ces espaces constituent une attractivité importante pour les nouvelles populations qui souhaitent vivre à proximité de Rennes et Vitré, dans un cadre de vie rural.

3. Logements

Comme détaillé dans la réponse aux avis des PPC, le projet de PLU arrêté propose une densité moyenne globale de 15 logements/ha. Cette densité tient compte à la fois des logements prévus en densification du bourg, des STECALs habitat et des zones d'extension future. Pour ces dernières, la densité moyenne globale est de 15.63 lgts/ha. Les OAP encadrent ces densités via des OAP sectorielles pour l'ensemble des zones AU et une orientation générale qui fixe, en zone U, pour chaque opération à vocation de logements développée sur un terrain d'emprise supérieur à 2 000 m², une densité minimale de production de logements de 10 logements/hectare. Au vu des remarques, les élus proposent de renforcer la densité minimale en zone U, en proposant une densité de 10 lgts/ha à partir de 1000 m² de terrain.

De plus, des OAP seront créées afin d'encadrer l'urbanisation des principaux sites de densification identifiés dans le centre bourg, et notamment :

- le secteur sur les arrières de l'Eglise et du parc ;
- le secteur rue du Château.

Enfin, et suite aux différentes remarques, les élus proposent de revoir la ventilation de la répartition des logements entre la vacance, le changement de destination, les secteurs de densification et d'urbanisation future. Cette nouvelle ventilation permet une augmentation des densités sur les zones AU.

L'ensemble de ces modifications conduit à une augmentation des densités moyennes globales. Le tableau ci-dessous synthétise les modifications envisagées :

Modification ventilation des besoins en logements et augmentation de la densité moyenne globale					
Répartition		Logements à construire	Supf	Densité	En %
Vacance		5			2,6%
Change ment destination		25			12,8%
Densification/renouvellement urbain	Lotissement Eglantine T1	20	1	20,0	
	Autres dents creuses bourg	12	1	12,0	
	Autres dents creuses STECAL	7	0,79	8,9	
Sous total densification/renouvellement urbain		39	2,79	14,0	20,0%
En extension	Lotissement Eglantine Partie 1 Sud-Est	38	2,49	15,3	
	Lotissement Eglantine Partie 2 Sud-Ouest	45	2,5	18,0	
	Haie d'Izé	15	1	15,0	
	Rue Joseph Aubert	10	0,76	13,2	
Sous total extension		126	7,87	16,0	64,6%
Sout total extension et densification		165	10,66	15,5	
Total		195			

Augmenter la densité moyenne globale pour atteindre 18 lgts/ha nécessiterait la suppression de zones à urbaniser et la mise en place d'un projet très urbain.

Or, la volonté politique des élus présentés dans le PADD est de proposer une diversité de sites de projets, et ainsi répondre aux besoins d'une population diversifiée :

- des projets denses, au caractère urbain marqué (lotissement des Eglantines et Rue Joseph Aubert, sur les arrières de l'école publique notamment) ;
- des projets moins denses, au caractère plus rural (quartier de la Haie d' Izé notamment).

Le caractère rural de Val d'Izé constitue un de ses principaux atouts. En préservant ce caractère rural, les élus souhaitent préserver l'identité de la commune et son cadre de vie.

Cette diversité de site de projet est également un facteur favorisant la mixité sociale. Les types de biens proposés permettront d'ouvrir le territoire à des profils diversifiés de populations.

Concernant la mixité sociale et le logement locatif : les OAP seront revues de manière à mieux encadrer la production de logements sociaux. L'objectif des élus est de maintenir le taux actuel, soit environ 7% de logements sociaux sur la commune (75 logements). La modification des OAP permettra d'assurer le maintien de ce taux au regard du rythme de vente et de l'évolution du parc existant. Ainsi, les modifications envisagées sont les suivantes :

- Au moins 20% de logement social sur la partie la plus dense des Eglantines (au Nord-Ouest) soit au moins 9 lgts sociaux (chiffres arrondis au plus haut) ;
- Au moins 10% de logement social sur les autres parties des Eglantines soit au moins 6 logements sociaux (chiffres arrondis au plus haut).

Aussi, ces modifications permettront la création de 15 logements sociaux, pour atteindre 90 logements sociaux au total en 2027 soit 7% du parc de résidences principales.

4. Changement de destination de certains bâtiments

S'agissant des inventaires, il est nécessaire de bien différencier l'inventaire dit « A » pour les tiers à l'agriculture et l'inventaire dit « B » liés aux exploitations agricoles en activités.

L'inventaire B (99 bâtiments) ne va pas entraîner d'augmentation de la population dans l'espace rural. Il concerne uniquement la diversification de l'activité agricole, et non le logement (local de vente direct par exemple).

Aussi, seuls les 84 bâtiments de l'inventaire A concernent des nouvelles habitations potentielles.

Suite aux différentes remarques des PPC, les élus proposent de revoir la ventilation de la répartition des logements entre la vacance, le changement de destination, les secteurs de densification et d'urbanisation future. Cette nouvelle ventilation permet une augmentation des densités sur les zones AU.

Aussi, les modifications proposées amènent à la nouvelle répartition suivante :

Modification ventilation des besoins en logements et augmentation de la densité moyenne globale				
Répartition	Logements à construire	Supf	Densité	En %
Vacance	5			2,6%
Changement destination	25			12,8%
Densification/renouvellement urbain	Lotissement Eglantine T1	20	1	20,0
	Autres dents creuses bourg	12	1	12,0
	Autres dents creuses STECAL	7	0,79	8,9
Sous total densification/renouvellement urbain	39	2,79	14,0	20,0%
En extension	Lotissement Eglantine Partie 1 Sud-Est	38	2,49	15,3
	Lotissement Eglantine Partie 2 Sud-Ouest	45	2,5	18,0
	Hale d'Izé	15	1	15,0
	Rue Joseph Aubert	10	0,76	13,2
Sous total extension	128	7,87	16,0	64,6%
Sous total extension et densification	165	10,66	15,5	
Total	195			

Le nombre de changement de destination est alors estimé à 25 et 5 logements en impact sur la vacance. L'inventaire des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination vise plusieurs objectifs, affichés dans le PADD :

- Favoriser la valorisation et la préservation du patrimoine bâti, tant dans le bourg que dans l'espace rural, au travers notamment du changement de destination de constructions au caractère patrimonial
- Continuer de maintenir et valoriser le patrimoine architectural dans le bourg et l'espace rural
- Mettre en place une politique de l'habitat diversifiée, pour favoriser une mixité sociale, en proposant diverses typologies d'habitats et des sites de projets variés.

L'inventaire a fait l'objet d'une concertation poussée et spécifique tout au long de la procédure de révision. Une mise à disposition du public a été organisée en février 2018. Les PPA ont été consultées, lors des réunions, sur ce point. Ces différents échanges et temps de concertation/consultation ont permis de faire évoluer l'inventaire de manière à assurer tout à la fois :

- Sa légitimité au regard des PPA, de la CDPENAF et de la population ;
- Sa transparence : prise en compte des bâtiments dans la continuité d'habitations existantes afin de permettre un suivi et un contrôle du devenir des constructions de l'espace rural par la collectivité ;
- Son caractère exhaustif et limité au regard du contexte communal.

Sur ce dernier point, l'inventaire a été fortement réduit suite à la consultation des PPA. Les critères ont été revus et notamment les critères de taille et architecturaux (caractère patrimonial des constructions concernées). Cependant, les caractéristiques de l'espace rural de Val d'Izé (territoire particulièrement vaste, nombre très important de hameaux, nombre très important d'anciens corps de fermes constitués de bâtiments patrimoniaux), amènent à inventorier un nombre important de changement de destination. Le nombre de bâtiment inventorié doit être analysé au regard de ces caractéristiques spécifiques.

Les critères proposés sont d'ores et déjà contraignants et ont permis de réduire fortement le nombre de bâtiment inventorié. En effet, à l'origine, 130 bâtiments ont été inventoriés pour les seuls tiers à l'agriculture, contre 84 dans le PLU arrêté. Il est également nécessaire de préciser qu'une grande partie des bâtiments inventoriés dans l'inventaire A (39 bâtiments) sont des bâtiments dans la continuité d'habitations existantes, donc sujet aujourd'hui à controverse sur la nécessité même d'un changement de destination (Cf. C1, le 28 septembre 2019 – M. Loïc Aubault, géomètre, Vitré). La commune a fait le choix, en concertation avec les PPA et pour plus de transparence, d'inventorier ces bâtiments.

Revoir les critères réduirait encore le nombre, déjà limité, de constructions non contigües à des habitations existantes. De plus, il est aujourd'hui impossible de savoir quels bâtiments feront effectivement l'objet d'un changement de destination dans l'avenir. Aussi, l'inventaire tel que réalisé permet de tenir compte de cette incertitude.

Le nombre indiqué dans la prospective, et réduit à 25 logements suite à l'avis des PPC, a été mis en place au regard des changements de destination de ces dernières années. Sur 10 ans, on comptabilise environ 15 changements de destination. Les élus anticipent une légère augmentation de ce nombre étant donné l'attractivité croissante du territoire rural et la réduction de l'offre foncière dans les bourgs (limitation de la consommation d'espaces agronaturels, limitation des zones AU).

Une légère augmentation des déplacements est à prévoir. Mais cela reste fortement limité, au regard de la prospective globale du PLU (moins de 13% du nombre de logements prévus dans la prospective).

Au regard de l'ensemble de ces éléments, les élus décident de ne pas modifier les critères de l'inventaire A et aussi de ne pas réduire le nombre de bâtiment inventorié.

5. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

La Haie d'Izé :

Les élus ont étudié les propositions formulées (R1 et R2), et décident de modifier le projet relatif à la zone à urbaniser de la Haie d'Izé, pour plusieurs motifs d'intérêt général :

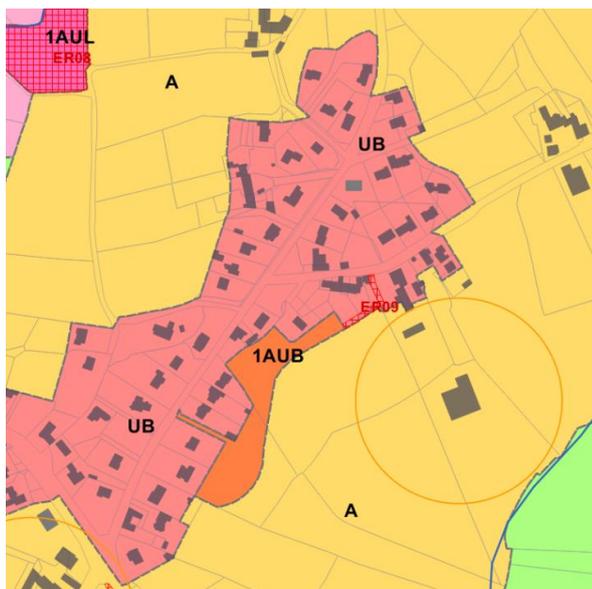
- améliorer les accès et déplacements du futur quartier ;
- limiter la largeur des voiries ;
- valoriser des arrières de parcelles et favoriser leur densification future ;
- proposer une transition plus douce, moins franche avec les espaces agro-naturels environnants ;

Sur ces motifs, les modifications suivantes sont proposées :

- Modification des limites de la zone 1AUB, en conservant la surface initiale de 0.76ha ;
- Mise en place d'une voie en sens unique, avec un accès au sud et une sortie au nord, au travers d'un emplacement réservé ;
- Modification en conséquence de l'OAP du secteur.

En outre suite aux avis des PPC, et comme indiqué dans le mémoire en réponse porté à l'enquête publique, la densité moyenne sur ce site de projet sera de 13 logements/ha – au lieu de 11 logements/ ha soit 10 logements au lieu des 8 du projet arrêté. Ces modifications, présentées dans le mémoire en réponse aux PPC, sont maintenues.

Ci-dessous, le nouveau zonage de la zone 1AUB envisagé suite aux remarques, ainsi que le schéma de l'OAP modifié en conséquence :



Concernant le changement de zonage en 2AUB : sur ce point, les élus décident de ne pas modifier le PLU. En effet, ce projet, moins dense que les autres zones AU du PLU, permet notamment de répondre aux enjeux de diversification des sites de projets et de mixité sociale. Aussi, les élus souhaitent conserver ce potentiel

d'aménagement à court/moyen terme.

Rue J. Aubert secteur sud :

L'urbanisation de ce secteur permet en effet de répondre à plusieurs enjeux concernant le développement du bourg, les besoins en logements et les déplacements.

Rue J. Aubert secteur nord :

La réponse de la commune est apportée avec celle formulée à l'observation C2, au début de ce document.

Saint Laurent :

L'urbanisation de ce secteur est encadrée par une OAP spécifique et le règlement/zonage du PLU. En effet, ce secteur est identifié comme Secteur de Périphérie Commerciale. Au sein de ce secteur, seuls les commerces de plus de 300 m² et de moins de 1500 m² de surface de plancher sont autorisés. Cette disposition réglementaire vise à éviter la concurrence avec les petits commerces de proximité du cœur de bourg. L'offre proposée sera donc complémentaire. De plus, le développement commercial sur ce secteur s'inscrit en cohérence avec le développement du bourg dans sa partie Est (Lotissement des Eglantines notamment).

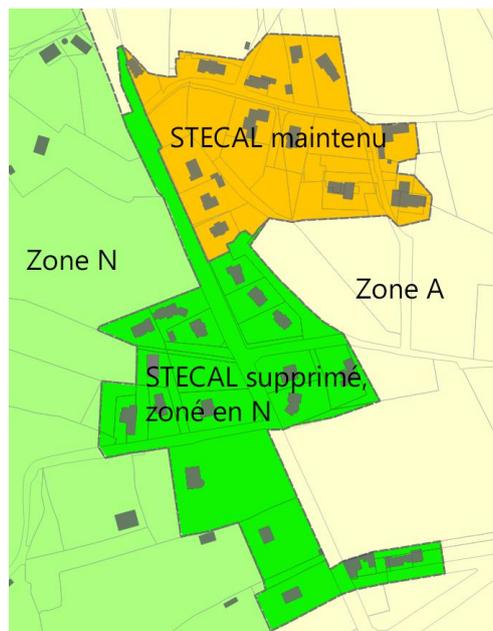
Bourg Neuf :

Cette urbanisation permettra la commercialisation de la parcelle de K950 qui est de taille limitée ; en outre des parcelles sont certes disponibles sur la zone, mais relativement proches de certaines habitations, elles ne peuvent accueillir tous types d'activités artisanales

6. Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)

La réduction du périmètre du STECAL de Bon Secours est une demande de la CDPNAF formulée après l'arrêt du projet. Elle a été présentée au conseil municipal le 4 juillet, sans qu'il délibère sur ce point compte tenu de l'état d'avancement de la procédure.

Le plan ci-dessous présente les nouvelles limites envisagées pour le STECAL Bon Secours, après réduction du périmètre :



Cette réduction permet de ne retenir que la partie Nord du hameau Bon Secours, soit la partie organisée en grappe, avec la Chapelle et l'espace vert public. Elle permet d'exclure la partie Sud, à l'habitat plus diffus et linéaire. **Les nouvelles limites réduisent de 3.62ha le STECAL, soit 2.48ha au lieu des 6.1 ha du PLU arrêté.**

7. Périmètres de protection de monuments historiques

Les périmètres relatifs à la protection des monuments historiques figurent sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique. Les périmètres seront ajoutés aux plan de zonage du PLU pour une meilleure visibilité.