

Val d'Izé

Plan local d'urbanisme

7-2. Mémoire en réponse aux avis des PPC Modifié suite aux remarques du Commissaire Enquêteur

Réponses aux
avis des
Personnes
Publiques
Consultées

Avis reçus au titre des Personnes Publiques Consultées

PLU arrêté le : 07/03/2019

Personnes Publiques Consultées	Dossier reçu le :	Avis rendu le :	Avis valide*	Avis	Analyse de l'avis
Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré	01 avril 2019	29 mai 2019	OUI	Favorable	✓
Chambre d'Agriculture 35	02 avril 2019	17 juillet 2019	NON	Favorable sous réserves	✓
Vitré Communauté	01 avril 2019	28 juin 2019	OUI	Favorable avec prescriptions et remarques	✓
Autorité Environnementale (MRAe)	01 avril 2019	01 juillet 2019	OUI	Pas d'avis rendu	
Préfecture 35 et services de l'Etat	01 avril 2019	1 ^{er} juillet 2019	OUI	Favorable avec réserves	✓
CDPENAF Règlement	01 avril 2019	12 juin 2019	OUI	Favorable avec réserves	✓
CDPENAF STECAL	01 avril 2019	12 juin 2019	OUI	Favorable et défavorable	✓
CNPF	01 avril 2019	15 avril 2019	OUI	Favorable sans observation	
Conseil Régional de Bretagne	01 avril 2019	-----	-----	-----	-----
Conseil départemental – et Agence	01 avril 2019	-----	-----	-----	-----
Chambre des métiers	01 avril 2019	-----	-----	-----	-----
Chambre de commerce	01 avril 2019	-----	-----	-----	-----
Direction Régional des Affaires culturelles	01 avril 2019	-----	-----	-----	-----

*Les avis doivent être reçus dans le délai de 3 mois après la date de réception du dossier. Hors délai, la commune n'est pas tenue de tenir compte de l'avis et des remarques. Compte tenu du caractère rural du territoire, la commune souhaite étudier les remarques de la Chambre d'Agriculture.

Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré

1	<p>Compatibilité du PADD</p> <p>Remarque : Le PADD est considéré comme compatible avec les objectifs et orientations du SCoT du Pays de Vitré. Deux remarques ont cependant été faites :</p> <p><u>Remarque concernant la densité moyenne</u> « Au regard des éléments contextuels apportés par le diagnostic sur la commune et de l'armature urbaine territoriale du PLH et commerciale du SCoT qui identifient Val d'Izé en tant que pôle relais, nous attendons un effort supplémentaire de la commune en termes de densité. »</p> <p><u>Concernant les surfaces d'extension pour l'habitat</u> « D'après le rapport de présentation et le PADD, ce ne sont pas 10ha qui seront ouverts en extension, mais 8ha : à corriger. »</p>	<p>Positionnement des élus :</p> <p><u>Concernant la densité moyenne</u> 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 densité 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 des PPC, 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.</p> <p>De plus, des OAP seront créées afin d'encadrer l'urbanisation des principaux sites de densification identifiés dans le centre bourg, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le secteur sur les arrières de l'Eglise et du parc ; - le secteur rue du Château. <p>Enfin, et 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.</p> <p>L'ensemble des ces modifications amène à une augmentation des densités moyennes globales. Le tableau ci-dessous synthétise les modifications envisagées :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Modification ventilation des besoins en logements et augmentation de la densité moyenne globale</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Répartition</th> <th>Logements à construire</th> <th>Supf</th> <th>Densité</th> <th>En %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Vacance</td> <td>5</td> <td></td> <td></td> <td>2,6%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Changement destination</td> <td>25</td> <td></td> <td></td> <td>12,8%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Densification/renouvellement urbain</td> <td>Lotissement Eglantine T1</td> <td>20</td> <td>1</td> <td>20,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres dents creuses bourg</td> <td>12</td> <td>1</td> <td>12,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres dents creuses STECAL</td> <td>7</td> <td>0,79</td> <td>8,9</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Sous total densification/renouvellement urbain</td> <td>39</td> <td>2,79</td> <td>14,0</td> <td>20,0%</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">En extension</td> <td>Lotissement Eglantine Partie 1 Sud-Est</td> <td>38</td> <td>2,49</td> <td>15,3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lotissement Eglantine Partie 2 Sud-Ouest</td> <td>45</td> <td>2,5</td> <td>18,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Haie d'Izé</td> <td>15</td> <td>1</td> <td>15,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Rue Joseph Aubert</td> <td>10</td> <td>0,76</td> <td>13,2</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Sous total extension</td> <td>18</td> <td>1,12</td> <td>16,1</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Sout total extension et densification</td> <td>126</td> <td>7,87</td> <td>16,0</td> <td>64,6%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total</td> <td>165</td> <td>10,66</td> <td>15,5</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	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		Haie d'Izé	15	1	15,0		Rue Joseph Aubert	10	0,76	13,2		Sous total extension		18	1,12	16,1		Sout total extension et densification		126	7,87	16,0	64,6%	Total		165	10,66	15,5	
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																																																																																		
	Haie d'Izé	15	1	15,0																																																																																		
	Rue Joseph Aubert	10	0,76	13,2																																																																																		
Sous total extension		18	1,12	16,1																																																																																		
Sout total extension et densification		126	7,87	16,0	64,6%																																																																																	
Total		165	10,66	15,5																																																																																		

		<p>Ces modifications permettent donc d'augmenter les densités de la manière suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - densité des zones AU : 16 lgts/ha au lieu de 15.63 lgts/ha dans le PLU Arrêté ; - densité moyenne globale (densification et extension) : 15.5 lgts/ha au lieu de 15 lgts/ha dans le PLU Arrêté. <p><u>Concernant les surfaces d'extension pour l'habitat</u></p> <p>Le PADD fixe des objectifs généraux de réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels. Aussi, le PADD fixe un maximum de 10ha à urbaniser pour l'habitat en extension future. Cependant, le projet permet de réduire ce chiffre à moins de 8ha. Aussi, le rapport de présentation sera modifié pour préciser ce point.</p>
		<p>Décision :</p> <p>La commune prend en compte les remarques. Le PLU sera modifié :</p> <ul style="list-style-type: none"> - modification du rapport de présentations (répartition des besoins en logement, densités moyennes notamment) ; - modification des OAP (densités, sites de projet en dents creuses notamment)
2	<p>Le Rapport de Présentation</p> <p>Remarque : <u>Concernant le Tome 1</u></p> <p>Les remarques concernent des erreurs matérielles concernant les données et informations issues du SCoT du Pays de Vitré : plusieurs éléments du SCoT évoqués dans le RP ne sont pas issus de la version approuvée du 15 février 2018 mais de la version arrêtée. Deux orientations du SCoT ne sont pas indiquées, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Orientation VII.3_A concernant le réservoir bocager complémentaire ; - Orientation VII.1.B concernant le maintien et la mise en valeur des éléments de la TVB. <p>Le RP fait référence au site de Grand Intérêt Paysager n°5, mais ce site ne se situe pas sur la commune de Val d'Izé.</p> <p><u>Concernant le Tome 3 et l'Evaluation</u></p>	<p>Positionnement des élus :</p> <p><u>Concernant le Tome 1</u></p> <p>La première analyse du SCoT du Pays de Vitré figurant dans le Tome 1 du RP a été réalisée au moment de l'arrêt de projet de ce dernier. Cependant, le projet de PLU (PADD, règlement, etc.), a bien été réalisé en compatibilité avec le SCoT approuvé. Il s'agit d'erreurs matérielles. Le document sera corrigé.</p> <p><u>Concernant le Tome 3 et l'Evaluation Environnementale</u></p> <p>Il s'agit d'erreurs matérielles. Les documents seront corrigés.</p> <p>Décision:</p> <p>La commune tient compte des remarques, les erreurs matérielles relevées seront corrigées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modification du rapport de présentation et de l'Evaluation Environnementale (mise à jour et correction des données et extraits relatifs au SCoT)

	<p><u>Environnementale</u></p> <p>Val d'izé est identifiée en tant que pôle de proximité dans l'armature territoriale du SCoT et non en tant que pôle relais.</p> <p>Les objectifs du SCoT ont été déclinés par bassin de vie et non par secteur contrairement au PLH. A corriger.</p> <p>Le SCoT fixe une densité moyenne de 15 lgts/ha pour les pôles de proximité et non sur le Pays. A corriger.</p>		
3	<p>Les OAP</p> <p>Remarque :</p> <p>Disposition générale des OAP en Page 7 : En zone U, chaque opération à vocation de logements, développé sur un terrain d'emprise supérieur à 2000m2 devra respecter une densité minimale de production de logements de 10 lgts/ha.</p> <p>Cette disposition « permet la réalisation d'opérations de faible densité. Elle est contradictoire avec une gestion économe de l'espace. Nous vous rappelons qu'il appartient au PLU d'identifier les dents creuses dans le tissu aggloméré. Dans votre analyse, peu de secteurs dépassent le seuil de 2000m2. Il nous semble plus opportun d'ajouter des OAP sur ces secteurs avec une densité minimale ».</p>	<p>Positionnement des élus :</p> <p>Au vu des remarques des différents PPC, 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.</p> <p>De plus, des OAP seront créées afin d'encadrer l'urbanisation des principaux sites de densification identifiés dans le centre bourg, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le secteur sur les arrières de l'Eglise et du parc ; - le secteur rue du Château. <p>Décision:</p>	<p>La commune tient compte de la remarque et modifiera en partie le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - modification des OAP (densités, sites de projet en dents creuses).
4	<p>Règlement Littéral</p> <p>Remarque :</p> <p>Le règlement des zones A et N autorise le changement de destination notamment vers la destination commerces et activités de services. Pour rappel, Orientations VI.1.A et VI.2.C du</p>	<p>Positionnement des élus :</p> <p>Le PADD stipule comme objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre le maintien, le développement et l'évolution des activités agricoles - Favoriser la diversification de l'activité des exploitants agricoles - Valoriser les produits locaux <p>Aussi, les dispositions du règlement s'inscrivent dans ces objectifs, en permettant l'installation de locaux de vente directe au sein des exploitations agricoles. Ces activités de commerce sont donc directement liées à la vie de l'exploitation agricole. Aussi, les élus ne modifient pas le règlement.</p>	

	SCoT. Afin de ne pas porter préjudice aux commerces du centre-bourg, nous vous préconisons de ne pas permettre l'implantation de nouveaux commerces en zone A et N.	Décision:	La commune prend en compte la remarque mais ne modifiera pas le PLU.
5	Règlement Graphique et Annexes	Positionnement des élus :	
	Remarque : Pas de remarques au titre du SCoT.	/	
		Décision:	/
5	Remarques générales	Positionnement des élus :	
	Remarque : Rappel du SCoT – Orientation III.3.B : « Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement futures devront analyser les déplacements des engins agricoles pour ne pas les contraindre et limiter leur dispersion géographique » : il aurait été intéressant d'analyser plus précisément cette orientations dans le PLU.	La circulation des engins agricoles a été prise en compte lors des réflexions sur la localisation des zones AU. Ces zones, limitées, ne viennent pas entraver la circulation des engins agricoles.	
5	Remarques à titre de conseil	Positionnement des élus :	
	Remarque : Différentes remarques à titre de conseil portant sur la forme du document ont été faites.	Il s'agit d'erreurs matérielles. Les documents seront corrigés (coquilles, mise en page, ajout d'échelles, références, etc.)	
<p>En conclusion, le Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté par le conseil municipal. L'avis stipule que le PLU de Val d'Izé est compatible sur le fond et sur la forme avec les orientations générales du SCoT du Pays de Vitré.</p> <p>Les remarques formulés concernent majoritairement des erreurs matérielles qui seront corrigées en vue de l'approbation du PLU.</p> <p>Concernant les remarques sur le fond, il s'agit principalement de remarques concernant les densités. Aussi, les élus tiennent compte des remarques et le PLU sera modifié en partie.</p>			

CDPENAF

1	Dispositions du règlement relatives aux annexes et extensions des habitations en zones A et N	Positionnement des élus : Le projet de PLU arrêté limite l'emprise au sol des annexes, La distance des annexes aux constructions principales existantes dans le PLU arrêté est également limitée	
	Remarque : <u>Avis simple favorable sous réserve :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Que l'emprise au sol des annexes en zones A et N ne dépasse pas 60m2 (piscines comprises) - Que la distance des annexes aux constructions existantes ne dépasse pas une distance de 20 m en zone A et N 	Toutefois les élus tiennent compte de la remarque. Le règlement sera modifié. l'emprise au sol des annexes en zones A et N sera limitée à 60m2 (piscines comprises) La distance des annexes aux constructions existantes sera limitée à 20 m en zone A et N	
		Décision :	La commune tient compte de la remarque et modifiera en partie le PLU : <ul style="list-style-type: none"> - Modification des règles relatives aux annexes en zone A et N.
2	Délimitation de 20 STECAL	Positionnement des élus : Concernant le STECAL habitat Bon Secours : Val d'Izé comporte un vaste territoire rural constitué de nombreux hameaux (147 au total). La volonté communale est de permettre une densification limitée de certains hameaux. Le hameau de Bon Secours comporte des dents creuses, n'ayant plus à ce jour de vocation agricole. Les parcelles sont en effet disponibles, sans usage, et encadrées sur la majeure partie de leurs limites par des parcelles construites. Ce STECAL est constructible dans le PLU 2013. Ces limites ont été réduites dans le projet de PLU arrêté, de manière à exclure de l'habitat diffus et des zones humides, et ainsi limiter les capacités d'accueil du site. Ce hameau répond à de nombreux critères permettant de l'identifier en tant que STECAL : présence d'un espace public, d'un équipement culturel, 29 logements, pas de proximité avec des exploitations agricoles, etc.	
	Remarque : <u>Avis simple défavorable :</u> Pour le STECAL habitat Bon Secours, considérant qu'il n'est pas de taille et de capacité d'accueil limité du fait de sa surface de plus de 6 ha et de l'intégration de surfaces non bâties importantes dans son périmètre. <u>Avis simple favorable :</u> Pour le STECAL habitat du Bas du Bois. <u>Avis simple favorable :</u> Pour les 3 STECAL Loisirs sous réserve de supprimer la possibilité de réaliser des logements de fonction. <u>Avis simple favorable :</u> Pour le STECAL activité artisanale La Baverie sous réserve de réduire le périmètre au plus près du bâtiment.	Aussi, malgré sa superficie relativement importante, les capacités d'accueil sont limitées du fait de la topographie du site notamment. En effet, la densification de certains jardins apparait limitée du fait de la pente importante. Son identification en tant que STECAL répond à plusieurs objectifs du PADD, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> - Permettre une densification limitée de certains hameaux ; - 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 ; - Répondre aux caractéristiques particulières du territoire, particulièrement vaste et avec de nombreux hameaux (147) = un caractère exceptionnel qui doit s'apprécier au regard de cette spécificité du territoire. 	

Avis simple favorable :

Pour les 9 autres STECAL activité artisanale

Avis simple favorable :

Pour les STECAL activité agricole de la Cendrie, les Changeons, La Bretonnière.

Avis simple favorable :

Pour le STECAL activité agricole de Saint-Etienne sous réserve de limiter la zone constructible à la stricte surface nécessaire à l'activité.

La volonté des élus est de maintenir le hameau de Bon Secours en STECAL Habitat. Cependant, au vu des remarques, les élus décident de réduire ce STECAL afin d'éviter une urbanisation linéaire, et favoriser une densification en grappe.

Les nouvelles limites envisagées portent la superficie globale de ce STECAL à 2.48 ha au lieu des 6.1 ha du PLU Arrêté.

Zonage STECAL Bon Secours PLU Arrêté



Zonage STECAL Bon Secours après modification envisagée



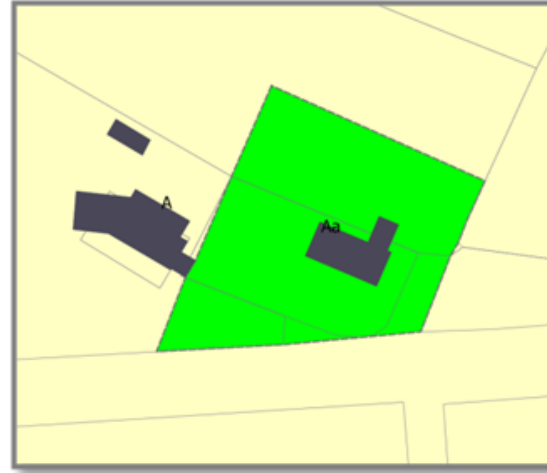
Concernant les 3 STECAL Loisirs :

Les élus tiennent compte de la remarque. **Le règlement sera modifié pour ne pas autoriser les logements de fonction.**

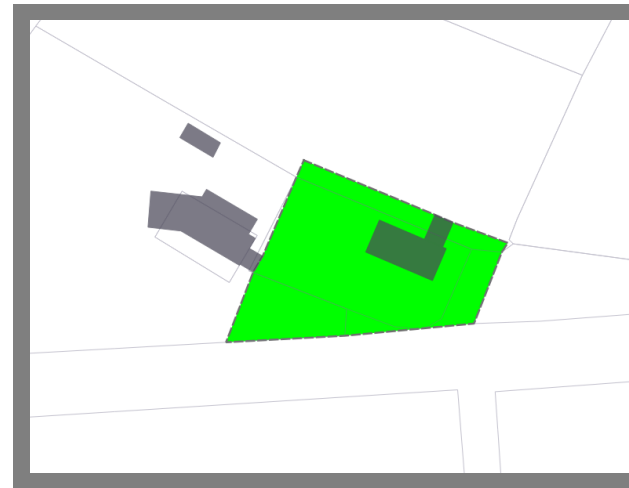
Concernant le STECAL activité artisanale La Baverie :

Les élus tiennent compte de la remarque. **Les limites du STECAL activité seront revues : 0.13ha au lieu de 0.2ha Ci-dessous, les limites du STECAL modifié :**

Zonage STECAL La Baverie PLU Arrêté



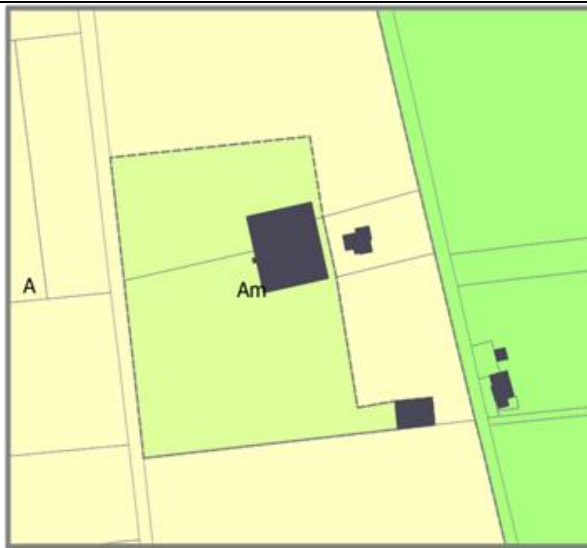
Zonage STECAL La Baverie après modification envisagée



Concernant le STECAL activité agricole de Saint-Etienne :

Les élus tiennent compte de la remarque. **Les limites du STECAL seront revue : 1.49 ha au lieu de 2.29ha. Ci-dessous, les limites du STECAL modifié :**

Zonage STECAL Saint-Etienne PLU Arrêté



Zonage STECAL Saint-Etienne après modification envisagée



Décision:

La commune tient compte des remarques et modifie en partie le PLU. Les

élus décident de maintenir le STECAL habitat Bon Secours en réduisant sa surface. Les STECAL activités Saint-Etienne et La Baverie seront réduits et le règlement interdira les logements de fonction dans les STECAL loisirs.

En conclusion,

la CDPENAF a donné un avis favorable avec réserve sur les dispositions du règlement relatives aux annexes et aux extensions des habitations en zones A et N dans le cadre de la révision du PLU.

Les remarques seront prises en compte.

la CDPENAF a donné :

- Un avis défavorable pour le STECAL habitat de Bon Secours ;
- Un avis favorable pour le avec réserve sur le projet de création de STECAL du PLU.
- Un avis simple favorable pour le STECAL habitat du Bas du Bois.
- Un avis simple favorable pour les 3 STECAL Loisirs sous réserve de supprimer la possibilité de réaliser des logements de fonction.
- Un avis simple favorable pour le STECAL activité artisanale La Baverie sous réserve de réduire le périmètre au plus près du bâtiment.
- Un avis simple favorable pour les 9 autres STECAL activité artisanale
- Un avis simple favorable pour les STECAL activité agricole de la Cendrie, les Changeons, La Bretonnière.
- Un avis simple favorable pour le STECAL activité agricole de Saint-Etienne sous réserve de limiter la zone constructible à la stricte surface nécessaire à l'activité.

Les remarques seront prises en compte. Le PLU sera modifié en partie. Le STECAL Bon Secours est maintenu mais ses limites seront réduites.

Autorité Environnementale

En conclusion : L'autorité Environnementale n'a émis aucune observation se rapportant à ce dossier.

Vitré Communauté

01	<p>PADD – remarques générales</p> <p>Remarque « Démographie et habitat » « La commune vise un objectif ambitieux de production de 40 % en densification de la tache urbaine, changement de destination du bâti existant ou résorption de la vacance. Ainsi, la commune explique que l’extension à vocation d’habitat pourra se limiter à 10ha pour 120 logements. Ces chiffres représentent une faible densité pour ces programmes neufs. La commune s’appuie sur des ratios optimistes de densité des opérations de changement de destination en milieu rural pour venir en compensation. Cela étant, les changements de destination peuvent générer, en réalité, des consommations très importantes de foncier, qui semblent ici, sous estimées. Il conviendrait alors de revoir cette critérisation pour renforcer la densité des opérations d’extension du bourg.»</p> <p>Remarque Activités et Cadre de vie L’avis synthétise les objectifs du PADD pour ces thématiques, sans remarques spécifiques.</p>	<p><u>Concernant la démographie et l’habitat</u> Le PADD fixe des objectifs généraux de réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels. Aussi, le PADD fixe un maximum de 10ha à urbaniser pour l’habitat en extension future. Cependant, le projet permet de réduire ce chiffre à moins de 8ha. Aussi, le rapport de présentation sera modifié pour préciser ce point.</p> <p>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 densité 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.</p> <p>Au vu des remarques des différents PPC, 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.</p> <p>De plus, des OAP seront créées afin d’encadrer l’urbanisation des principaux sites de densification identifiés dans le centre bourg, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none">- le secteur sur les arrières de l’Eglise et du parc ;- le secteur rue du Château. <p>Enfin, et 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.</p> <p>L’ensemble des ces modifications amène à une augmentation des densités moyennes globales. Le tableau ci-dessous synthétise les modifications envisagées :</p>
----	---	--

Remarque « Paysage, environnement »
 « Il pourrait être intéressant d'assurer une continuité du corridor écologique au Nord-Est, vers le boisement existant. »

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	
		15	1	15,0	
	Haie d'Izé	10	0,76	13,2	
	Rue Joseph Aubert	18	1,12	16,1	
Sous total extension		126	7,87	16,0	64,6%
Sout total extension et densification		165	10,66	15,5	
Total		195			

Ces modifications permettent d'augmenter les densités de la manière suivantes :

- densité des zones AU : 16 lgts/ha au lieu de 15.63 lgts/ha dans le PLU Arrêté ;
- densité moyenne globales (densification et extensions) : 15.5 lgts/ha au lieu de 15 lgts/ha dans le PLU Arrêté.

Concernant le Paysage et l'environnement

La cartographie de la TVB présente dans le PADD du PLU arrêté s'appuie sur les analyses réalisées dans le cadre du diagnostic territorial. La remarque est prise en compte par les élus. Une modification du PADD et du zonage sera réalisée dans ce sens.

Décision:	La commune prend en compte la remarque. Le PLU sera modifié : <ul style="list-style-type: none"> - modification du rapport de présentations (répartition des besoins en logement, densités moyennes notamment) ; - modification des OAP (densités, sites de projet en dents creuses notamment) - modification du schéma du PADD relatif à la TVB avec ajout d'un corridor écologique au Nord-Est, - modification du zonage avec une zone N en lien avec le corridor écologique ajouté au PADD.
------------------	---

02 OAP – Remarques générales

Remarque :
 « L'OAP générale reprend un tableau des surfaces et volumes de logements des secteurs d'extension urbaine.
 Les données ne semblent pas correspondre à

OAP générale et tableau des surfaces
 Le PADD fixe des objectifs généraux de réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels. Aussi, le PADD fixe un maximum de 10ha à urbaniser pour l'habitat en extension future. Cependant, le projet urbain, règlementaire a permis de réduire ce chiffre à moins de 8ha. **C'est donc bien 7.87ha qui seront urbanisés pour l'habitat.**

OAP n°1 – le bourg
 Les élus tiennent compte de la remarque. **Le PLU sera modifié dans ce sens : ajout de liaisons douces entre la ZA et la partie Ouest du bourg.**

celles précisées dans le PADD. A savoir, l'OAP prévoit environ 123 logements pour une consommation foncière de 7,9ha (15,6 logts/ha) alors que le PADD fait état de 10 ha, soit une densité de 12 logements/ha. Quelle est la donnée qu'il faut retenir ?»

« OAP n°1 – le bourg

La commune propose une démarche intéressante se fixant des objectifs de travail sur les grands principes d'organisation et de fonctionnement du centre bourg. Elle traduit ici en projets, l'essentiel des éléments du PADD ayant trait au bourg. Il est souhaitable d'ajouter une continuité des liaisons douces existantes vers la zone d'activités du Bourgneuf, qui pourrait se faire par l'allée des Bruères, vers le secteur en extension de la ZA. »

« OAP n°2 : Les Eglantines

Le secteur d'OAP vient border des propriétés laissant de réelles disponibilités foncières de constructions en dents creuses (pavillon sur le chemin rural au Sud, fonds de jardin derrière un ancien atelier à l'Est). La commune pourrait profiter de ce projet pour venir viabiliser ces espaces (définir les conditions de participation) et optimiser le foncier urbanisable. Il en va de même des espaces au Nord des corps de ferme au Sud-Ouest (verger...) sous la forme, à minima, d'amorce de voie. »

« OAP n°3 : La Haie d'Izé

Qu'en est-il de l'avenir de la ferme voisine (à l'Est), qui semble toujours être en activité, et qu'en est-il des marges de recul ? Le plan de zonage exprime des cercles de « Périmètre indicatif d'éloignement de 100m des exploitations agricoles ».

Ce quartier est peu accessible depuis le centre

OAP n°2 : Les Eglantines

L'OAP des Eglantines sera complétée afin de favoriser le non enclavement des parcelles à proximité du secteur : complément d'orientations littérales dans ce sens.

OAP n°3 : La Haie d'Izé

La ferme voisine est située à plus de 100m du projet d'habitat. Aussi, l'urbanisation de ce secteur n'impacte pas cette exploitation et son devenir.

Le secteur est d'ores et déjà relié au bourg par des liaisons piétonnes sécurisées (Cf. Photo ci-dessous).



Aussi, l'OAP générale du bourg sera modifiée afin de faire figurer cette liaison. De plus, et au vu de différentes remarques de PPC, une nouvelle liaison à créer sera également ajoutée dans l'OAP générale du bourg afin de relier le quartier de la Haie d'Izé au futur espace de stationnement/aire de covoiturage.

OAP n°4 : Rue Joseph Aubert

Les élus tiennent compte de la remarque. **Le PLU sera modifié dans ce sens : compléments d'orientations littérales dans ce sens et modification de l'OAP générale du bourg dans ce sens.**

OAP n°6 : Saint-Laurent

Les élus tiennent compte de la remarque. **L'OAP Saint Laurent sera complétée : ajout d'orientation littérales concernant la composition urbaine du site, l'implantation du bâti et la protection/intégration de la haie au projet.**

Décision:

La commune prend en compte les remarques, le PLU sera modifié :

- **modification des OAP littérales et schématiques.**

<p>bourg. La RD ne permet pas d'assurer une liaison sécurisée, la liaison douce prévue dans l'OAP se superpose au seul accès véhicules du projet et n'assure pas de continuité fonctionnelle vers les équipements du bourg, notamment les écoles. »</p> <p>« OAP n°4 : Rue Joseph Aubert Le secteur Nord recevant une aire de stationnement de covoiturage devra être totalement irrigué par les liaisons douces afin de permettre des accès piétons et cycles, notamment depuis le hameau de la Haie d'Izé. Des arceaux cycles pourraient être prévus en parallèle. »</p> <p>« OAP n°6 : Saint-Laurent L'installation sur ce site d'une activité de commerce doit permettre, outre le maintien de la haie en partie Nord qui peut être intégrée dans un aménagement de parking, de conserver aussi l'alignement en bordure de voie et d'y appuyer une continuité piétonne vers le centre bourg. La continuité écologique de la haie repérée sera-t-elle conservée ? Si oui, comment assurer sa pérennité dans le projet ? Par ailleurs, l'OAP devra donner des orientations de composition urbaine de ce projet à enjeu pour la commune, qui viendra structurer cet axe routier central du bourg. Les stationnements ne devraient pas être les seuls éléments de fonctionnement en premier plan de la RD, une implantation bâtie doit venir structurer la voie actuelle, pour une meilleure organisation urbaine, et de facto une meilleure lisibilité commerciale. Ce site nécessite une profonde réflexion urbaine. A ce titre, l'OAP, n'apporte pas assez d'objectifs au-delà des questions de trame</p>		
--	--	--

	<p>bocagère. »</p> <p>« OAP n°7 : Pôle technique RAS »</p>		
02	<p>Règlement littéral – Remarques générales</p> <p>Remarque : L'article UC 2.2b exprime clairement des prescriptions attendues en application de l'article R111-27 du code de l'urbanisme. Cependant, quelle solution sera préconisée par la commune pour assurer l'application de ces objectifs qualitatifs ?</p> <p>Art UC 2.3a : le règlement pourrait s'appuyer sur l'inventaire du bocage pour déterminer les conditions d'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres.</p> <p>Art UB 2.4 : la règle de stationnement pour les équipements de grande capacité (>1 500 personnes) sont moins exigeantes que pour les équipements de capacité plus faible. Exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un établissement de 1 800 personnes de capacité aura besoin de 150 places de stationnement ; - Un établissement de 1 400 personnes de capacité aura besoin de 280 places. <p>Il pourra être utile de revoir cette disposition.</p> <p>La zone N prévoit des STECAL pour trois sous-secteurs de vocation. Cependant, l'article N 1.1 liste un grand nombre de destinations autorisées, plus large que les sous-secteurs ci-dessus. Ne faut-il pas être plus limitatif dans cet article N 1.1 ?</p> <p>L'article N 2.1b prévoit que « les surélévations du bâtiment d'habitation pré existant</p>	<p><u>UC 2.2b</u> Une grande partie du bourg, et notamment le secteur UC, est couvert par une servitude AC1. Aussi, le contrôle de l'ABF assure la qualité architecturale des projets et la préservation du patrimoine bâti.</p> <p><u>Art UC 2.3a</u> Le règlement tient d'ores et déjà compte de l'inventaire du bocage concernant les coupes et abatages d'arbres et de haies. Il se réfère au plan de zonage et aux protections des éléments naturels identifiés.</p> <p><u>Art UB 2.4</u> Les élus tiennent compte de la remarque. Le PLU sera modifié dans ce sens : modification des règles de stationnement pour les équipements.</p> <p><u>Règlement zone N et STECAL</u> Le règlement et les destinations sont cohérentes avec les différents STECAL activités et habitat identifiés dans le PLU. Aussi, le règlement ne sera pas modifié.</p> <p><u>Règlement zone N et surélévation</u> La règle du N 2.1b s'inscrit en complément de l'inventaire du patrimoine bâti à préserver. Aussi, la surélévation des bâtiments dans le cadre réglementaire défini n'entre pas en contradiction avec la préservation du patrimoine bâti de l'espace rural.</p>	<p>Décision:</p> <p>La commune prend en compte les remarques, le PLU sera modifié en partie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - modification des règles de stationnement pour les équipements.

	<p>permettant de créer un étage habitable supplémentaire sont autorisées ».</p> <p>Ainsi, un bâtiment en R+C aménageable pourra être surélevé pour devenir un R+1+C. Cette proposition vient à l'encontre de la volonté de préserver le patrimoine et ses caractéristiques principales.</p>																																																																													
02	<p>Habitat</p> <p>Remarque : L'avis rappelle les objectifs et orientations du PLH concernant la commune de Val d'Izé.</p> <p>Axe 1 objectifs 1 du PADD du PLU arrêté : le développement démographique et l'objectif de création de logement du projet de PLU arrêté est jugé compatible avec le PLH n°2 de Vitré Communauté.</p> <p>Axe 2 objectifs 2 du PADD du PLU arrêté : Le secteur Nord-Ouest connaît « un retard » au regard des objectifs PLH n°2 et de l'équilibre territorial. Le PLU envisage un objectif identique au PLH n°2 et est donc compatible avec le document de programmation. Il est à noter la très faible vacance constatée sur la commune. Ainsi, la production à partir de l'existant s'orientera principalement sur les changements de destination.</p> <p>L'objectif de mixité sociale est indiqué dans le PADD notamment par une offre diversifiée des sites et par la typologie de logements mais il n'existe pas d'objectifs précis ou d'analyse sur l'offre locative sociale. Une OAP (secteur n°2) prévoit une part de logement social dans le programme.</p> <p>Observations : 33 logements locatifs sociaux</p>	<p><u>Axe 2 du PADD</u></p> <p>La commune de Val d'Izé présente une vacance faible (4.4% en 2015). La commune identifie via un inventaire détaillé et annexé au PLU 86 bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination dans l'espace rural pour les tiers. En outre, le PLU arrêté retient la production de 35 logements en impact sur la vacance et par changement de destination. Etant donné le taux de vacance faible, il est donc en effet prévu que la production à partir de l'existant s'oriente principalement sur les changements de destination. Cependant, l'objectif des élus est également de maintenir un taux de vacance faible et stable. Aussi, le rapport de présentation sera modifié afin de préciser une répartition entre changement de destination et vacance.</p> <p>La nouvelle ventilation envisagée s'inscrit également dans une volonté d'augmenter la densité moyenne globale du projet. Ainsi, les élus envisagent la nouvelle ventilation suivante :</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Modification ventilation des besoins en logements et augmentation de la densité moyenne globale</th> </tr> <tr> <th>Répartition</th> <th>Logements à construire</th> <th>Supf</th> <th>Densité</th> <th>En %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vacance</td> <td>5</td> <td></td> <td></td> <td>2,6%</td> </tr> <tr> <td>Changement destination</td> <td>25</td> <td></td> <td></td> <td>12,8%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Densification/renouvellement urbain</td> <td>Lotissement Eglantine T1</td> <td>20</td> <td>1</td> <td>20,0</td> </tr> <tr> <td>Autres dents creuses bourg</td> <td>12</td> <td>1</td> <td>12,0</td> </tr> <tr> <td>Autres dents creuses STECAL</td> <td>7</td> <td>0,79</td> <td>8,9</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Sous total densification/renouvellement urbain</td> <td>39</td> <td>2,79</td> <td>14,0</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">En extension</td> <td>Lotissement Eglantine Partie 1 Sud-Est</td> <td>38</td> <td>2,49</td> <td>15,3</td> </tr> <tr> <td>Lotissement Eglantine Partie 2 Sud-Ouest</td> <td>45</td> <td>2,5</td> <td>18,0</td> </tr> <tr> <td>Haie d'Izé</td> <td>15</td> <td>1</td> <td>15,0</td> </tr> <tr> <td>Rue Joseph Aubert</td> <td>10</td> <td>0,76</td> <td>13,2</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Sous total extension</td> <td>18</td> <td>1,12</td> <td>16,1</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Sout total extension et densification</td> <td>126</td> <td>7,87</td> <td>16,0</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>165</td> <td>10,66</td> <td>64,6%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total</td> <td>195</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>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. 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 partie des Eglantines soit au moins 6 logements sociaux (chiffres arrondis au plus haut). 	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	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		18	1,12	16,1	Sout total extension et densification		126	7,87	16,0			165	10,66	64,6%	Total		195		
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																																																																										
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		18	1,12	16,1																																																																										
Sout total extension et densification		126	7,87	16,0																																																																										
		165	10,66	64,6%																																																																										
Total		195																																																																												

	<p>sont envisagés de manière mutualisée sur les communes du secteur nord-ouest dont le pôle relais est la commune de Val d'Izé. 12 logements locatifs sociaux ont été réalisés sur la période 2016 -2019 dont 2 réalisés sous maîtrise d'ouvrage du CCAS de Val d'Izé en acquisition-amélioration. En tant que pôle relais, l'analyse de l'offre locative sociale pourrait être développée et notamment proposer le maintien d'un taux minimal sur la commune en équilibrant l'offre nouvelle dans la production totale au regard du rythme de vente ou encore des opérations de réhabilitation du parc social existant.</p>	<p>Décision: La commune prend en compte les remarques, le PLU sera modifié en partie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - modification du rapport de présentations (répartition des besoins en logement, densités moyennes, données relatives aux logements sociaux et à la mixité sociale) ; - modification des OAP (densités, sites de projet en dents creuses, orientations concernant la mixité sociale avec une part minimale de logements sociaux pour le secteur des Eglantines)
02	<p>Mobilités</p> <p>Remarque :</p> <p>La commune, consciente des contraintes de flux de circulation denses sur l'axe qui traverse le bourg, et de la forme allongée de ce bourg, renforce le maillage de liaisons douces, tant en zone urbaines, qu'en connexion avec la campagne. Cela dit, la cartographie de la page 14 reste très indicative et ne présente pas d'itinéraires concrets à développer sur lesquels la commune pourra s'appuyer pour justifier des préemptions, emplacements réservés, ...</p> <p>Elle ne met pas l'accent sur la nécessité de renforcer les modes de déplacements collectifs vers les pôles d'attractivité et d'emploi voisins, Vitré, Fougères...</p>	<p>Les OAP viennent détailler les objectifs généraux du PADD concernant notamment la mobilité. L'OAP générale du bourg sera modifiée afin de faire figurer l'ensemble des liaisons douces du bourg, et de nouvelles liaisons à créer entre les secteurs d'urbanisation futurs à vocation d'habitat, d'équipements, de stationnements, d'activités.</p> <p>Le PADD met l'accent sur la nécessité de déployer le réseau de Transport en Commun (Cf. notamment cartographie en page 14 du PADD).</p> <p>Décision: La commune prend en compte les remarques, le PLU sera modifié en partie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - modification des OAP concernant les liaisons douces existantes et à créer.
02	<p>Développement économique et aménagement du territoire</p> <p>Remarque « PADD »</p> <p>La commune prévoit la possibilité d'étendre sur une surface d'un hectare environ la zone</p>	<p><u>Concernant l'OAP</u> Les élus tiennent compte de la remarque, l'OAP de la ZA du Bourgneuf sera modifiée dans ce sens : orientations littérales concernant la mutualisation des accès, stationnements et le paysagement de la limite nord du secteur.</p> <p><u>Concernant le règlement littéral</u> Le règlement sera modifié afin de faciliter sa lecture et la compréhension des règles relatives aux zones AU : ajout de chapitres dédiés renvoyant aux règles des zone U ayant le même indice.</p>

<p>d'activités artisanale Le Bourgneuf (...). Ce projet de zonage est donc pertinent car il permettra de consolider le pôle d'activités économiques du Bourgneuf, sans pour autant déséquilibrer la zone existante.</p> <p>La commune prévoit également la possibilité d'implanter des activités commerciales et de services sur le secteur de Saint-Laurent, et cela, sur une surface d'un hectare.</p> <p>Ce secteur est à considérer comme faisant partie de la zone agglomérée de la commune, au regard des autres activités présentes à proximité. Il sera bien adapté à l'accueil d'activités commerciales qui pourront bénéficier du flux routier. Néanmoins, il sera nécessaire de bien veiller à la bonne complémentarité des activités commerciales de ce site avec celles déjà implantées en centre-bourg.</p> <p>Remarque « OAP »</p> <p>L'OAP indique la création de deux accès (2 flèches grises) pour desservir l'extension de la ZA du Bourgneuf. Cela mériterait d'être argumenté ; un seul accès pourrait peut-être s'avérer suffisant étant donné la dimension du projet.</p> <p>En fonction des activités envisagées, il faudrait, dans la rédaction du texte de l'OAP, laisser la possibilité de (voire inciter à) mutualiser les accès ainsi que les aires de stationnement.</p> <p>Cette même OAP fait état « d'écran végétal » dans la légende du schéma de principe tandis que le texte indique : « les abords de la RD528 devront être paysagés ». Il faudrait mettre en cohérence le texte et la légende. En effet, un paysagement au Nord de l'extension de la ZA est plutôt intéressant à valoriser au regard du</p>	<p>Le règlement sera également modifié afin de limiter le développement du commerce dans la ZA et ainsi éviter une concurrence entre cette dernière et les commerces du bourg.</p> <p>Décision:</p> <p>La commune prend en compte les remarques, le PLU sera modifié en partie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - modification de l'OAP de la ZA du Bourgneuf ; - modification du règlement pour faciliter la compréhension des règles des zones AU et limiter le développement du commerce dans la ZA.
--	--

reste de la zone qui n'est pas du tout intégré mais la végétation doit permettre de « filtrer les vues » afin de ne pas masquer intégralement les futures activités économiques. Par contre, on peut indiquer « écran végétal » pour les limites Ouest et Sud de cette extension de zone d'activités.

Remarque «Règlement littéral »

(...) il serait préférable de prévoir, dans le sommaire, et au sein du règlement, un chapitre pour les « dispositions applicables aux zones AU » qui renvoie aux règlements des zones « U » correspondantes.

Enfin, il est recommandé de ne pas autoriser l'implantation d'activités commerciales dans le projet d'extension de la zone d'activités artisanale du Bourgneuf, cela afin d'assurer tout risque de conflits d'usage entre des activités artisanales et petites industries avec des activités commerciales.

**En conclusion : Vitré Communauté a donné un avis favorable sur les dispositions relatives aux compétences qui lui incombent.
Les remarques seront prises en compte.**

Chambre d'Agriculture

1

Gestion économe de l'espace

Remarque croissance démographique

«Les perspectives d'évolution retenues par la commune sont de + 1.25 % de population par an, soit une moyenne très légèrement inférieure à la décennie précédente.

La population passerait à 2990 habitants à l'horizon 2027.

Ce choix, prudent et visant à ne pas déstabiliser les capacités d'accueil de la commune, n'appelle pas de remarque de notre part. »

Remarque traduction en nombre de logements

«Nous notons les efforts déployés par le projet de PLU pour limiter au maximum l'extension de l'urbanisation.

Toutefois d'importants leviers d'améliorations persistent :

- les densités retenues restent faible par rapport aux enjeux de limitation de consommation foncière (...). Il sera donc nécessaire de tout mettre en oeuvre pour revoir à la hausse ces chiffres dans la mise en oeuvre des projets. Du fait de leur situation privilégiée, la densité des logements dans le centre bourg est tout particulièrement à revoir.

- De plus, de nombreux bâtiments ont été repérés comme pouvant changer de destination en dehors de l'activité agricole (130). Le projet ne retient que 35 droits «

Positionnement des élus :

Traduction en nombre de logements

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 des différents PPC, 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 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.

L'ensemble de ces modifications amène 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%
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	
	Haie d'Izé	15	1	15,0	
	Rue Joseph Aubert	10	0,76	13,2	
Sous total extension		18	1,12	16,1	
Sous total extension et densification		126	7,87	16,0	64,6%
Sout total extension et densification		165	10,66	15,5	
Total		195			

Ces modifications permettent d'augmenter les densités de la manière suivantes :

	<p>exercés » sur la prochaine décennie. Or ces changements de destinations contribueront pour certains d'entre eux à la consommation de l'espace. Les critères retenus sont trop larges (inventaire A : 2 murs en pierre + 1 soubassement, inventaire B 2 murs en pierres pouvant même être enduites). »</p> <p>Remarque ZA « Conception interne de la zone : il est nécessaire de préciser dans l'OAP et le règlement de la zone certains points qui participent à la gestion économe de l'espace : parkings mutualisés, bâtiments mitoyens, bâtiments accueillant les bureaux à l'étage, réduction des espaces verts au minimum, vente des parcelles en fonction des besoins réels de construction de bâtiments et d'aires de stockage... »</p> <p>STECAL « Le projet retient 2 STECAL habitat sur 6.48 ha et 18 STECAL d'activités sur 12.22 ha. »</p> <p>Remarque gestion économe des sols L'analyse de la consommation de l'espace ne porte que sur les zones dédiées à l'habitat sur les dix dernières années. Or les zones d'activités et les zones d'équipements publics ont aussi contribué à la consommation de l'espace. Par conséquent ce point serait à approfondir pour avoir une vision globale de la consommation foncière.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - densité des zones AU : 16 lgts/ha au lieu de 15.63 lgts/ha dans le PLU Arrêté ; - densité moyenne globales (densification et extensions) : 15.5 lgts/ha au lieu de 15 lgts/ha dans le PLU Arrêté. <p>Concernant plus spécifiquement le changement de destination : 86 bâtiments sont identifiés concernant l'inventaire relatif aux tiers à l'agriculture, et non 130. Cet inventaire a fait l'objet d'une concertation renforcée auprès de la population et des PPA. Aussi, les nombreux échanges avec les PPA durant les études relatives à la révision du PLU ont amené à réduire fortement le nombre de bâtiment inventorié (130 bâtiments inventoriés à l'origine). Les critères ont ainsi été revus durant la procédure, afin de limiter ce nombre et renforcer la protection des espaces naturels et agricoles. Aussi, les élus ne modifient pas les critères mis en place dans le PLU Arrêté.</p> <p><u>Zone d'activités</u> L'OAP sera modifiée de manière à favoriser la mutualisation des espaces de stationnement et accès, et l'optimisation de l'espace.</p> <p><u>Gestion économe des sols</u> La consommation foncière de ces 10 dernières années est principalement due à l'habitat. Cependant, un équipement a été réalisé : il s'agit de la salle du Tertre. Le RP sera modifié pour renforcer cette analyse.</p>
		<p>Décision :</p> <p>La commune prend en compte les remarques, le PLU sera modifié en partie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - modification du rapport de présentations (répartition des besoins en logement, densités moyennes, données relatives aux logements sociaux et à la mixité sociale) ; - modification des OAP (densités, sites de projet en dents creuses, orientations concernant la mixité sociale avec une part minimale de logements sociaux pour le secteur des Eglantines) ; - modification de l'OAP de la ZA du Bourgneuf en lien avec l'optimisation de l'espace ; - modification du rapport de présentation avec ajout d'éléments d'analyse relative à la consommation d'espace en lien avec les équipements publics.
2	<p>Prise en compte de l'activité agricole</p> <p>Remarque : <u>Rapport de présentation</u></p>	<p>Positionnement des élus : Le Rapport de Présentation sera complété pour y faire figurer la carte des sièges d'exploitations agricoles.</p> <p><u>Règlement graphique</u></p>

<p>Un diagnostic agricole participatif et exhaustif a été réalisé et permet de contribuer aux choix opérés ainsi qu'à les justifier. Il aurait été opportun de faire figurer la carte de localisation des sièges et sites de production.</p> <p><u>PADD</u> Le PADD mentionne bien le maintien, de développement et l'évolution des activités agricoles. Il permet aussi de favoriser la diversification de l'activité agricole et la valorisation des produits locaux.</p> <p><u>Règlement graphique</u> De façon générale la zone A recouvre bien la majeure partie du territoire communale, conformément à l'utilisation des sols.</p> <p>Report de la localisation des sites de production : un périmètre indicatif d'éloignement de 100 mètres par rapport aux bâtiments agricoles apparaît. Mais il ne reprend pas tous les sièges et sites de production identifiés lors du diagnostic agricole. Une mise à jour est nécessaire. Une zone AU se rapproche de l'exploitation localisée au Godefroy. Il conviendra de respecter une distance d'éloignement de 100 mètres entre les bâtiments et installations de l'exploitation et la zone d'activités.</p> <p><u>Règlement littéral</u> Demande : interdire en zone A et N les installations de photovoltaïques au sol (mesure destinée à éviter les champs de panneaux solaires).</p> <p>Demande : l'édification d'un logement doit respecter une distance d'éloignement de 100 mètres vis-à-vis des bâtiments et installations</p>	<p>Des erreurs ont été relevées concernant la localisation des sites de production et sièges d'exploitation dans le diagnostic agricole. Aussi, des incohérences peuvent apparaître entre le diagnostic et les périmètres reportés sur le plan de zonage. Les documents seront mis en cohérence.</p> <p><u>Règlement littéral</u></p> <p>Interdire en zone A et N les installations de photovoltaïques au sol (mesure destinée à éviter les champs de panneaux solaires) : le règlement sera modifié dans ce sens.</p> <p>L'édification d'un logement doit respecter une distance d'éloignement de 100 mètres vis-à-vis des bâtiments et installations agricoles d'une (autre) exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.. Il ne doit être admis qu'un seul logement par siège ou site nécessitant une présence permanente : le règlement sera modifié dans ce sens.</p> <p>Le règlement sera modifié pour n'autoriser les gîtes ruraux/chambre d'hôte que par changement de destination et non par de nouvelles constructions.</p> <p>La différenciation des deux inventaires pour le changement de destination fait suite à une demande émise lors d'une réunion des personnes publiques associées, elle permet principalement une meilleure compréhension par les propriétaires des règles afférentes aux bâtiments. Les élus vont étudier la possibilité de « rassembler » les deux inventaires. Ils ne se positionnent pas au stade actuel de la procédure.</p> <p>Le règlement sera modifié pour ne pas réduire les interdistances de 100m entre les bâtis des tiers et les exploitations agricoles, même dans le cas d'extensions de bâtiments situés à plus de 100m des exploitations. La protection sera également renforcée pour les sièges susceptibles d'être repris.</p>
	<p>Décision:</p> <p>La commune prend en compte les remarques, le PLU sera modifié en partie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - modification et mise en cohérence du diagnostic agricole et du zonage ; - modification du règlement littéral (interdire en zone A et N les installations de photovoltaïques au sol, n'autoriser qu'un seul logement de fonction par siège ou site d'exploitation agricole nécessitant une présence permanente, n'autoriser les gîtes ruraux/chambre d'hôte que par changement de destination, mieux encadrer les règles relatives aux interdistances de 100m entre le bâti des tiers et les exploitations agricoles).

agricoles d'une (autre) exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.). Il ne doit être admis qu'un seul logement par siège ou site nécessitant une présence permanente.

La simple mention d'un logement qui ne doit pas être constitutif d'un urbanisme linéaire ou dispersé est impossible à instruire dans la sécurité juridique, que cela soit pour le service instructeur ou pour l'autorité qui délivre le permis de construire. A remplacer par être à un des bâtiments de l'exploitation. A défaut mentionner une distance minimum (pas plus de 50 mètres).

Demande : autant un ancien bâtiment agricole qui se transforme en gîte rural/chambre d'hôte passe dans la destination « habitation » et à ce titre doit être repéré, autant un bâtiment agricole ou portion de bâtiment agricole qui devient un laboratoire de transformation ou de vente directe doit être considéré comme une annexe aux bâtiments agricoles (donc même destination) car ils n'ont pas de vie autonome par rapport à l'exploitation.

Demande : le règlement conditionne les constructions agricoles au respect d'une distance d'éloignement de 100 mètres vis-à-vis des tiers. Ceci va brider l'évolution de nombreuses exploitations situées à proximité de tiers qui se sont implantés – dans l'immense majorité des cas postérieurement aux exploitations. En effet, l'implantation d'un bâtiment dépend de nombreux facteurs : propriété foncière, destination du bâtiment, marche en avant de la production, topographie... Il est donc indispensable de prévoir une exemption de type ouverte (« sauf impossibilité technique, topographique, liée à

la configuration des bâtiments ... »).

Préconisation : pourquoi prévoir des paragraphes ad hoc pour les activités équestres ou les activités maraichères, horticoles ou fourragères ? Celles-ci font partie de l'agriculture.

Changement de destination pour les tiers : il y a une incohérence à conditionner le seul changement de destination à la non compromission de l'activité agricole et les extensions au respect des 100 mètres. Voir notre remarque suivante qui de plus permettra de sécuriser les projets par rapport à l'examen par la CDPENAF.

Remarque : pourquoi avoir fait 2 recensements de patrimoine bâti ? Ceci obligera la commune à faire des modifications de PLU pour passer de la catégorie B à A, alors que tout peut se régler par le règlement littéral.

Demande : en zone A et N, tout article relatif à l'interdistance entre le changement de destination et des bâtiments et installation d'exploitation tiers, entre l'extension des habitations et des bâtiments et installations d'exploitation tiers :

- « elle ne doit pas être à moins de 100 mètres des bâtiments ou installation en activité ».
Finalité : la rédaction ne couvre que les situations d'extensions de bâtiments déjà à moins de 100 mètres d'exploitations agricoles. Elle ne couvre pas les situations de bâtiments à plus de 100 mètres mais dont l'extension aurait pour conséquence de se rapprocher en deçà de cette distance.

- et par « dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans ». Finalité : apporter la même

<p>protection aux bâtiments agricoles susceptible d'être repris, qui peuvent être confrontés à un changement de destination ou à une extension d'habitat tiers à moins de 100 mètres.</p> <p>Recommandation : en ce qui concerne les clôtures, retirer toute mention relative au site urbain. Retirer la prédominance de la végétation pour les clôtures agricoles.</p> <p><u>Mesures d'accompagnement de l'urbanisation des zones AU</u></p> <p>Les zones AU portent sur des espaces agricoles et sont à ce jour occupées par des exploitants, soit à titre précaire soit le plus souvent en tant que locataire sous statut du fermage ou propriétaire.</p> <p>Les superficies reprises aux exploitations peuvent être plus ou moins importantes avec des impacts sur le revenu de l'exploitation (perte de marge brute) voire son fonctionnement (plan d'épandage, assolement...).</p> <p>A ce titre, il conviendra de prendre le plus tôt possible toutes les mesures utiles pour amortir cette reprise, via notamment la compensation foncière.</p> <p>Nos services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.</p>		
<p>En conclusion, le Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sous réserves de modification relatives principalement au règlement littéral du PLU. Malgré un avis rendu hors délais (au-delà des 3 mois règlementaires), la commune tient compte de certaines remarques, et modifiera le PLU</p>		

Développement communal et la gestion économe de l'espace

Positionnement des élus :

Le projet de production de logement du PLU arrêté est bien compatible avec celui du PLH, en prévoyant 19 à 20 logements par an sur 10 ans, soit 195 logements. Les zones UB et 1AUB du quartier dit de la Haie d'Izé ont été définies en cohérence avec les objectifs du PADD qui prévoit de « Proposer une offre diversifiée de sites de projets et de types de logements pour favoriser la mixité sociale ». Ce secteur constitue un quartier du bourg à part entière, en témoigne les aménagements des réseaux d'assainissement réalisés courant de l'année 2018. Les limites de la zone UB laissent des possibilités de densification limitées, en dents creuses sur ce quartier. De plus, la zone 1AUB couvre une superficie relativement réduite (moins d'1 ha).

Les secteurs de densification du bourg identifiés dans le Tome 3 du Rapport de Présentation constituent des secteurs **potentiels**. En effet, leur identification est le fruit d'un travail d'analyse et de discrimination des potentiels de densifications bruts identifiés dans un premier temps et présentés dans le Tome 1 du RP. Les OAP encadrent ces potentiels en imposant 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 10 logements/hectare.

Au vu des remarques des différents PPC, 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.

Remarque :

« Globalement le projet est un peu inférieur aux objectifs de production du PLH (120 logements pour 6 ans soit 200 logements pour 10 ans). Bien qu'un effort ait été réalisé pour limiter les extensions urbaines et densifier l'existant, la zone UB et 1AUB à l'entrée est du bourg peut interroger par son étendue et sa localisation. »

« La densification de l'urbanisation visant à réaliser près de 40 logements, doit être assurée prioritairement dans le centre bourg. Dans ce sens, les secteurs mutables repérés dans le rapport de présentation (...) doivent être repris dans l'orientation d'aménagement du centre-bourg qui n'est pas suffisamment détaillée pour assurer cette densification durant la mise en oeuvre du PLU. »

« Quant aux objectifs de rénovation devant permettre la production de 35 logements, ils semblent être assurés exclusivement par les changements de destination. Or les changements de destination, qui n'ont pas le statut de logement, ne peuvent être considérés par définition comme des logements vacants à rénover. En outre, 35 changements de destinations sont identifiés pour la production de logements sur la durée du PLU, sur les 86 possiblement prévus. »

« (...) la densité moyenne de plus de 15 logements par hectare reste relativement faible, malgré quelques secteurs plus ambitieux en termes de densité. Le SCoT prévoit que les objectifs de densité « peuvent être ajustés en tenant compte de la sectorisation des objectifs de production et des équilibres territoriaux déterminés par le PLH (...). Pour les communes que le PLH a identifiées comme « pôles relais », c'est à dire des communes rurales prévoyant un développement non négligeable de leur urbanisation, à l'instar de Val d'Izé, la densité moyenne pourrait être d'environ 18 logements par hectare. »

« Par ailleurs, 16 STECAL à vocation « activités » sont prévus pour

La commune de Val d'Izé présente une vacance faible (4.4% en 2015). La commune identifie via un inventaire détaillé et annexé au PLU 86 bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination pour les tiers dans l'espace rural. En outre, le PLU arrêté retient la production de 35 logements en impact sur la vacance et par changement de destination. Etant donné le taux de vacance faible, il est donc en effet prévu que la production à partir de l'existant s'oriente principalement sur les changements de destination. Cependant, l'objectif des élus est également de maintenir un taux de vacance faible et stable. Aussi, le rapport de présentation sera modifié afin de préciser une répartition entre changement de destination et vacance.

La nouvelle ventilation envisagée s'inscrit également dans une volonté d'augmenter la densité moyenne globale du projet. Ainsi, les élus envisagent la nouvelle ventilation 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	
	Haie d'Izé	15	1	15,0	
	Rue Joseph Aubert	10	0,76	13,2	
Sous total extension		18	1,12	16,1	
Sout total extension et densification		126	7,87	16,0	64,6%
Total		165	10,66	15,5	

Ces modifications permettent d'augmenter les densités de la manière suivantes :

- densité des zones AU : 16 lgts/ha au lieu de 15.63 lgts/ha dans le PLU Arrêté ;
- densité moyenne globales (densification et extensions) : 15.5 lgts/ha au lieu de 15 lgts/ha dans le PLU Arrêté.

Concernant les STECAL activités : Suite à l'avis de la CDPENAF notamment, **les limites de certains des STECALs activités seront revues afin de s'approcher au plus proche du bâti et espaces artificialisés existants.**

Concernant les STECAL habitat : La volonté des élus est de maintenir le hameau de Bon Secours en STECAL Habitat. Cependant, aux vues des remarques, **les élus décident de réduire ce STECAL afin d'éviter une urbanisation linéaire, et favoriser une densification en grappe.**

Les nouvelles limites envisagées portent la superficie globale de ce STECAL à 2.47 ha au lieu des 6.09 ha du PLU Arrêté.

une surface d'environ 8 ha ainsi que des STECAL pour des entreprises de travaux agricoles existantes. Elles ont été définies sur un périmètre réduit et leur constructibilité y ait limitée. En outre deux STECAL à vocation d'habitat, dont la surface totale est de près de 8,5 ha (avec 7 constructions en densification) pourraient être plus limitées en surface. Le STECAL le plus grand pourrait être supprimé, conformément à l'avis de la CDPENAF. »

« Concernant la mixité sociale, le SCoT « encourage » ce type de commune à prévoir des logements aidés dans la production globale. L'OAP N°2 des Eglantines demande de prévoir une part de logement sociaux pour maintenir au minimum le taux actuel. Cet objectif reste peu précis et insuffisant. La production de logements locatifs sociaux semble pertinente au regard du développement de la commune et permettrait de maintenir voire augmenter la part de logements sociaux. »

« Un nouveau secteur à vocation commerciale d'environ sur un espace libre d'environ 1 ha et accessible depuis la rue de Combourg est situé à 900 m de l'église. Son éloignement au centre risque de ne pas renforcer l'attractivité du centre-bourg, qui fait l'objet pourtant de mesures de préservation intéressantes.

Cette nouvelle activité, considérée comme périphérique, fait l'objet néanmoins d'un cadre réglementaire précis et cohérent avec les dispositions du SCoT, en interdisant les surfaces de moins de 300 m² et celles de plus de 1.500 m² afin de ne pas nuire aux commerces de proximité du centre bourg. »

Zonage STECAL Bon Secours PLU Arrêté



Zonage STECAL Bon Secours après modification envisagée



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. 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).**

Le secteur de projet à vocation commerciale est légèrement éloigné du cœur commercial actuel du

bourg. Cependant, historiquement, et comme en témoigne la présence d'enseignes vacantes, ce secteur du bourg était doté de commerces et activités économiques variées. Ce projet s'inscrit dans une réflexion globale de diversification de l'offre commerciale de proximité, et répond également à un besoin d'une entreprise existante. De plus, cette localisation reste stratégique, à l'interface du cœur de bourg et de la ZA du Bourgneuf, et aux abords de la Départementale. Le règlement littéral encadre les potentiels de construction sur la zone. Ce projet sera maintenu. **Cependant, et au regard des différents avis, l'OAP relative à ce site de projet sera complétée de manière à assurer un alignement d'une partie du bâti aux abords de la RD et renforcer la protection de la haie.**

Décision:

La commune prend en compte la remarque et modifiera en partie le PLU :

- **modification du rapport de présentations (répartition des besoins en logement, densités moyennes, données relatives aux logements sociaux et à la mixité sociale) ;**
- **modification des OAP (densités, sites de projet en dents creuses, orientations concernant la mixité sociale avec une part minimale de logements sociaux pour le secteur des Eglantines)**
- **Les élus décident de maintenir le STECAL habitat Bon**

			<p>Secours en réduisant sa surface,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les STECAL activités Saint-Etienne et La Baverie seront réduit et le règlement interdira les logements de fonction dans les STECAL loisirs, - Modification de l’OAP Saint-Laurent avec ajout d’orientations littérales concernant la composition urbaine du site, l’implantation du bâti et la protection/intégration de la haie au projet.
22	<p>Patrimoine naturel et urbain, la trame verte et bleue</p> <p>Remarque :</p> <p>« L’inventaire des zones humides devra être complété et approfondi dans les zones d’urbanisation future et surtout dans la zone 1AUB de Joseph Aubert, où ont été identifié la présence de zones humides et le franchissement de cette zone par une voie. Ces compléments sont à apporter par le rapport de présentation, le règlement et l’OAP du secteur 4. »</p> <p>« La trame verte et bleue est bien identifiée. Néanmoins la connexion entre le bois de Beaufeu à l’Est de la commune, le cours d’eau de la Veuve et le bois de Cornillé, pourrait être également identifiée dans le PADD. Dans le prolongement des connexions déjà identifiées par le PADD, cette continuité semblerait en effet pertinente à protéger. Globalement, les continuités semblent faire l’objet de protections dans le règlement, tant pour le bocage que pour les cours d’eaux concernés.</p> <p>Néanmoins, la définition d’une orientation d’aménagement sur l’ensemble des continuités à l’échelle de la commune serait intéressante à proposer (...). Elle pourrait compléter les OAP de secteurs proposées et rendre plus compréhensible l’armature écologique du territoire et les protections qui en découlent. Dans cette orientation, il serait pertinent d’identifier également les éventuelles ruptures de continuité et les aménagements à mettre en oeuvre pour les réduire voire les supprimer. Certains aménagements semblent déjà répondre à cette problématique,</p>	<p>Positionnement des élus :</p> <p>L’inventaire des zones humides a été réalisé par le BE DERVENN courant 2017, sur l’ensemble du territoire communal. Cet inventaire a été validé par la CLE le 8 février 2018 (Cf. Annexe du PLU). Aucune zone humide n’a été identifiée sur le secteur relatif à l’OAP n°4, dit Rue Joseph Aubert, et zone en 1AUB. Le projet prévoit cependant la traversée d’un cours d’eau par une voie, qui longe la partie Ouest du site de projet. Le projet de PLU arrêté, via l’OAP n°4, prévoit une bande inconstructible de plusieurs mètres (environ 15 m) à proximité de ce cours d’eau. Le règlement du PLU et les OAP pourront cependant être modifiées afin de renforcer la protection de ce cours d’eau. Ce secteur sera soumis à un dossier Loi sur l’Eau. Aussi, les compléments d’inventaires éventuellement nécessaires seront réalisés lors des phases opérationnelles du projet.</p> <p>La cartographie de la TVB présente dans le PADD du PLU arrêté s’appuie sur les analyses réalisées dans le cadre du diagnostic territorial. La remarque est prise en compte par les élus. Une modification du PADD et du zonage sera réalisée afin d’indiquer un corridor en partie Nord-Est du territoire.</p> <p>Concernant la création d’une OAP thématique, les élus ne se positionnent pas à ce stade de la procédure.</p>	<p>Décision:</p> <p>La commune prend en compte la remarque et modifiera le PLU en partie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - modification du schéma du PADD relatif à la TVB avec ajout d’un corridor écologique au Nord-Est ; - modification du zonage avec une zone N en lien avec le corridor écologique ajouté au PADD.

	comme la préservation des cours d'eau prévue notamment par les orientations d'aménagement définies dans le bourg et ses extensions. »		
23	Mobilités alternatives et l'adaptation au changement climatique	Positionnement des élus : L'OAP du bourg tient compte des cheminements doux en lien avec les secteurs cités dans l'Avis. Cependant, ces orientations ne figurent pas systématiquement dans les OAP sectorielles. Aussi, les OAP seront complétées pour tenir compte de la remarque. De plus, l'OAP générale du bourg sera modifiée afin de faire figurer l'ensemble des liaisons douces du bourg, et de nouvelles liaisons à créer entre les secteurs d'urbanisation futurs à vocation d'habitat, d'équipements, de stationnements, d'activités. Concernant la consommation et la production d'énergie : Des éléments d'analyse figurent dores et déjà dans le rapport de présentation (Tome 1). Aussi, les PLU ne sera pas modifié.	
	Remarque : « Les extensions liées aux équipements publics et prévues pour le stationnement, l'aire de covoiturage, l'aménagement de l'entrée au nord-est et les services techniques mériteraient dans leurs OAP des précisions concernant les cheminements doux. L'analyse des consommations d'énergies et de la production d'énergies durables n'ouvre pas clairement de perspectives d'actions, en dehors de celles prévues sur la mobilité. Cette analyse pourra être complétée également par la connaissance des émissions de Gaz à Effet de Serre et à leur captation, notamment par les sols. Ainsi les capacités de stockage des GES n'ont pas été étudiés, alors que le projet de PCAET est bien avancé. »	Décision:	La commune prend en compte la remarque et modifiera le PLU : - modification des OAP générales et sectorielles concernant les liaisons douces existantes et à créer.
24	Prise en compte des risques	Positionnement des élus : 1 – les documents seront modifiés pour tenir compte de la remarque : modification du rapport de présentation et du règlement littéral pour faire référence au PGRI Loire-Bretagne 2016-2021 2 – Le règlement sera modifié pour tenir compte de la remarque. La zone relative aux inondations de 2008 sera maintenue sur le plan de zonage. Cependant, des mesures de protection et de réduction des risques ont été prises ces dernières années. Aussi, des règles spécifiques pour cette zone seront proposées. De plus, l'OAP n°4 sera complétée afin de préciser les mesures prises relatives à la zone inondable. L'OAP du secteur prévoit d'ores et déjà une partie inconstructible, aux abords du cours d'eau et en lien avec cette zone inondable. 3 – les annexes seront modifiées dans ce sens : ajout d'une annexe relative à l'aléa retrait gonflement des argiles.	
	Remarque : 1 - «(...) aucune mention n'est faite du Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du Bassin-Loire-Bretagne, applicable sur tout le territoire du bassin (2016-2021). » 2 - « Si le règlement encadre globalement les constructions en zones inondables par les dispositions générales, il ne prend pas suffisamment en compte le risque d'inondation dans les zones UB, UC, UL, 1AUB et N et autorise les constructions et aménagements futurs. Le règlement du PLU devra être modifié afin, d'une part, de ne pas augmenter la capacité d'accueil dans les secteurs concernés de ces zones, conformément à l'objectif n°2 du PGRI, et d'autre part, de planifier l'organisation et l'aménagement du territoire de la commune en tenant compte du risque d'inondation. Ce dernier point pourrait conduire à prendre en compte les risques inondations par l'extension de la zone N dans les secteurs concernés. La zone 1AUB, au Sud de la	Décision:	La commune prend en compte la remarque et modifiera le PLU : - modification du règlement concernant les règles liées au risque d'inondation ;

	<p>D 794, empiète par sa voirie sur la zone inondable du ruisseau du bois Cornillé. Il est demandé de préciser les mesures d'évitement prises.</p> <p>3 - L'aléa « retrait gonflement des argiles » n'est pas reporté en annexe. La commune comporte des secteurs classés en « Aléa faible ». »</p>		<ul style="list-style-type: none"> - modification de l'OAP Rue Joseph Aubert sud en lien avec le risque d'inondation (rappel du risque et de l'inconstructibilité) ; - modification des annexes : ajout d'une annexe relative à l'aléa retrait gonflement des argiles.
25	<p>ARS</p> <p>Remarque : Privilégier dans les aménagements le recours à des plantations produisant peu de pollens ou de graines allergisantes.</p> <p>Vérifier pour toute rénovation ou construction de bâtiments concernés par la mise en place d'un assainissement individuel que les terrains soient aptes à recevoir des dispositifs de traitement et d'infiltration dans le sol.</p> <p>Pour les eaux pluviales il est rappelé que la récupération d'eaux de pluie doit se limiter exclusivement à des besoins extérieurs et ne peut concerner des structures sensibles comme les établissements de santé, d'accueil de personnes âgées ou de jeunes enfants ; en outre il est souligné que le stockage de l'eau de pluie doit faire l'objet de précautions particulières par les usagers pour éviter le développement parasitaire et de moustiques nuisant.</p> <p>La recherche d'éventuels sols pollués doit être effectuée avant tout aménagement, même si aucun site n'a été identifié ; il est souligné en outre que 7 sites ayant supporté des activités industrielles possiblement polluantes ont été recensés dans la banque de données BASIAS. 3 se situent dans le bourg. L'inscription d'un site sur BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.</p> <p>Le sujet de l'épandage des produits phytopharmaceutiques n'est pas abordé dans les documents présentés. Il faut rappeler que des distances minimales sont définies par l'arrêté préfectoral du 11 août 2017 entre l'épandage et les zones/les établissements</p>	<p>Positionnement des élus :</p> <p>Les pièces du PLU seront modifiées pour tenir compte des remarques.</p>	
		<p>Décision:</p>	<p>La commune prend en compte la remarque et modifiera le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - modification du règlement pour Privilégier dans les aménagements le recours à des plantations produisant peu de pollens ou de graines allergisantes. - Modification du règlement pour mieux encadre les études de sol liées aux assainissements individuels, - Modification du règlement pour rappeler les règles relatives à l'épandage (référence à l'arrêté du 11 août 2017), - Modification du zonage N et du plan des servitudes relative à la protection des captages d'eau potable de la Coudrais et de la Motte Saint Gervais : correction du périmètre et élargissement de la zone N en conséquence.

	<p>fréquentés par des personnes vulnérables. Les distances minimales sont variables en fonction des types de cultures, des moyens d'épandage utilisés et de la présence éventuelle d'une haie de séparation répondant à des caractéristiques particulières. L'arrêté s'applique pour les zones et établissements existants et les constructions nouvelles.</p> <p>Ce document d'urbanisme doit être compatible avec les périmètres de protection des captages d'eau potable de la Coudrais et de la Motte Saint Gervais, situés sur le territoire de la commune, et leurs servitudes associées, qui ont été déclarés d'utilité publique par un arrêté préfectoral du 30 avril 2009. Sur le plan des servitudes et le plan de zonage, la limite du périmètre de protection rapprochée complémentaire est mal reportée à l'ouest, en dessous du hameau du Tertre. L'arrêté est annexé au PLU ; il doit être rappelé dans le règlement des zones concernées (qui pourrait par exemple comporter un renvoi à cet arrêté précisant que ses dispositions prévalent sur le règlement du PLU).</p> <p>Concernant l'assainissement collectif des eaux usées, il existe sur la commune une station d'épuration communale. La capacité de cette installation est actuellement de 2000 équivalents habitants (EH). Le suivi de fonctionnement de la station par la DDTM en 2017 a mis en évidence une efficacité satisfaisante mais à améliorer. (...) La marge existante de l'installation est supérieure à l'augmentation de population prévue sur la durée du PLU (500 EH indiqués dans les annexes sanitaires). Toutefois, ce calcul prend en compte les valeurs moyennes et pas les valeurs maximales mesurées.</p> <p>Pour information, le territoire de la commune est classée en zone 3 (zone à potentiel radon significatif)</p>		
26	<p>Gestion ouvrages publics et servitudes d'utilité publique</p> <p>Remarque : Les servitudes d'isolement aux abords du gazoduc relèvent de la servitude I3 et non I8. De plus, elles doivent être reportées au plan.</p>	<p>Positionnement des élus :</p> <p>Les annexes du PLU seront modifiées pour tenir compte des remarques.</p>	
		Décision:	La commune prend en compte les remarques et modifiera le PLU :

	<p>Des servitudes PT3 existent sur la commune et sont à mentionner dans la liste et à reporter au plan.</p> <p>Le gestionnaire de la servitude T7 est : DGAC/ SNIA Ouest, zone aéroportuaire CS 14321- 44343 Bouguenais Cedex</p>		<p>- Modification/correction de la liste des servitudes et ajout de la servitude PT3.</p>
27	<p>Numérisation du PLU</p> <p>Remarque : Informations et rappels sur la numérisation du PLU au format CNIG.</p>	<p>Positionnement des élus :</p> <p>La commune prend note du rappel</p> <p>Décision: -----</p>	
<p>En conclusion : Les services de l'Etat ont rendus un avis favorable avec réserves sur le projet de PLU arrêté. Les remarques seront prises en compte et le PLU modifié.</p>			

