

Département d'Ille-et-Vilaine
Commune de Val d'Izé (35450)

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

Enquête publique
du lundi 2 septembre 2019 au vendredi 4 octobre 2019

Procès-verbal de synthèse des observations



Autorité organisatrice : Monsieur le Maire de Val d'Izé
Commissaire enquêteur : Guy Appéré

SOMMAIRE

- 1. Objet et contexte de l'enquête**
- 2. Désignation du commissaire enquêteur**
- 3. Déroulement de l'enquête publique**
 - 3.1 Rencontres et réunions préalables
 - 3.2 Composition du dossier mis à disposition du public
 - 3.3 Information du public
 - 3.4 Permanences
 - 3.5 Climat général de l'enquête
- 4. Bilan général de l'enquête**
- 5. Avis des personnes publiques associées ou consultées**
- 6. Observations du public**
- 7. Observations du commissaire enquêteur**
- 8. Remise du procès-verbal de synthèse**

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

A la demande de Monsieur le Maire de la commune de Val d'Izé, il a été procédé à une enquête publique sur le projet de révision plan local d'urbanisme (PLU) et sur les projets de révision des plans de zonage des eaux usées et des eaux pluviales, tous trois arrêtés par son conseil municipal le 7 mars 2019.

1- Objet et contexte de l'enquête

La commune de Val d'Izé dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par le conseil municipal le 20 février 2013 et modifié le 7 août 2013.

Dès 2016 le conseil municipal a décidé de relancer la révision du PLU (cf sa délibération du 15 décembre 2016). Cette délibération définissant, entre autres, les objectifs du PLU, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les modalités de la concertation publique. La phase de diagnostics a permis de mettre en évidence des enjeux pour la commune et le PADD se décline autour de 6 axes stratégiques :

1. Maintenir un développement démographique régulier et maîtrisé qui permettra le renouvellement de la population,
2. Renforcer le bourg, préserver le cadre de vie et l'identité rurale du territoire,
3. Maintenir les activités existantes, permettre leur pérennisation et créer les conditions d'accueil de nouvelles entreprises,
4. Améliorer les conditions de déplacement et d'accessibilité sur l'ensemble du territoire et promouvoir les déplacements doux,
5. Protéger et valoriser les espaces naturels et les ressources ; limiter les nuisances et les pollutions,
6. Mettre en valeur le territoire et améliorer le cadre de vie.

L'objectif visé est de permettre une gestion cohérente et rigoureuse de l'espace communal.

Le 14 décembre 2017, le conseil municipal délibérait pour approuver l'inventaire des zones humides.

Par ses délibérations du 7 mars 2019, le conseil municipal prenait acte que le projet de PLU avait fait l'objet d'une concertation et en tirait le bilan. Il a alors arrêté le projet de révision du PLU ainsi que les projets de révision du zonage des eaux usées et du zonage des eaux pluviales.

2- Désignation du commissaire enquêteur

Le 14 mai 2019, Monsieur le Maire de la commune de Val d'Izé a sollicité du président du tribunal administratif de Rennes la désignation d'un commissaire enquêteur.

Le 24 mai 2019, par décision du tribunal administratif de Rennes, la conduite de cette enquête a été confiée à Monsieur Guy Appéré, commissaire enquêteur inscrit sur la liste départementale d'aptitude.

3- Déroulement de l'enquête publique

L'arrêté N° 2019-006 de Monsieur le Maire portant ouverture de l'enquête publique en vue de la révision du plan local d'urbanisme et de la révision des plans de zonage des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Val d'Izé, a été pris le 11 juillet 2019. Cet arrêté fixe la période de l'enquête du lundi 2 septembre 2019 au vendredi 4 octobre 2019. Il en précise aussi les modalités de consultation du public et celles relatives au rapport d'enquête.

3.1- Rencontres et réunions préalables

Pendant sa phase de prise de connaissance du dossier, le commissaire enquêteur a rencontré successivement :

- le 21 juin 2019, Monsieur Thierry Travers, Maire de Val d'Izé et Madame Aline Cusinato, directrice générale des services, pour une présentation du dossier et pour convenir des modalités de l'enquête publique qui seront reprises par l'arrêté du Maire.
- Le 4 octobre, Monsieur Travers, Maire de val d'Izé, Madame Cusinato et Madame Piaudel, chargée de l'urbanisme, lors d'une réunion organisée à la demande du commissaire enquêteur, pour faire un point de situation et pour des compléments d'information. Madame Driollet, responsable du bureau d'études chargé d'assister la commune pour ce dossier y a également participé.

A l'occasion des permanences et en marge de celles-ci, le commissaire enquêteur a rencontré en tant que de besoin les élus et les agents communaux concernés par cette enquête.

3.2- Composition du dossier mis à disposition du public

Le dossier mis à disposition du public, sous format papier et sous format électronique comprenait 8 sous-dossiers :

1. Procédure

- 1.1. la délibération du conseil municipal du 8 juillet 2009, instituant un droit de préemption sur la parcelle C99 et délégrant ce droit au syndicat intercommunal des eaux de Val d'Izé.
- 1.2. les délibérations du conseil municipal du 15 décembre 2016, décidant de la révision du PLU, définissant les objectifs poursuivis par ce PLU et annonçant les modalités de la concertation.
- 1.3. la délibération du 14 décembre 2017, approuvant l'inventaire des zones humides.
- 1.4. la délibération du conseil municipal du 12 juillet 2018 prenant acte du débat sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
- 1.5. les délibérations du 7 mars 2019 approuvant le projet de révision du zonage des eaux pluviales, approuvant le projet de zonage des eaux usées, dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan PLU.
- 1.6. le bilan de la concertation.
- 1.7. la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) précisant que la révision du plan local d'urbanisme de Val d'Izé doit être soumise à évaluation environnementale.
- 1.8. l'arrêté du maire N° 2019-006 du 11 juillet 2019 prescrivant cette enquête publique.

2. Rapport de présentation

- 2.1. tome 1 : diagnostic territorial.
- 2.2. tome 2 : état initial de l'environnement.
- 2.3. tome 3 : choix retenus pour le PADD, les OAP et le règlement.

3. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) : orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues,

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

5. Règlement graphique (6 plans) et le règlement littéral

6. Annexes

- 6.1. les servitudes : la liste des servitudes d'utilité publiques, l'arrêté préfectoral autorisant le prélèvement d'eau et les périmètres de protection des captages de la Motte Saint-Gervais et de la Coudrais du 30 avril 2009 ; le plan parcellaire de ces périmètres de protection, le plan de servitudes d'utilité publiques,
- 6.2. les annexes sanitaires : eau potable, eaux usées, eaux pluviales, textes et plans,

- 6.3. les zones de protections demandées au titre de l'archéologie,
 - 6.4. l'inventaire des zones humides,
 - 6.5. la liste des emplacements réservés,
 - 6.6. l'inventaire du bâti pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination,
 - 6.7. le plan des périmètres de droit de préemption urbain,
 - 6.8. le diagnostic agricole de Val d'Izé établi par les services de la chambre d'agriculture,
 - 6.9. la liste des espèces invasives.
7. **Evaluation environnementale**
 8. **Résumé non technique**
 9. **Avis des personnes publiques consultées et de la CDPENAF**
 - 9.1. l'avis du syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré
 - 9.2. l'avis du chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine,
 - 9.3. l'avis du Vitré communauté,
 - 9.4. l'avis de l'autorité environnementale (MRAe),
 - 9.5. l'avis de la Préfecture d'Ille et Vilaine, et des services de l'Etat,
 - 9.6. l'avis de la CDEPENAF sur le règlement,
 - 9.7. l'avis de la CDPENAF sur les STECAL,
 - 9.8. l'avis du centre régional de la propriété forestière (CNPf).
 10. **Mémoire en réponse aux avis des PPC (document 7.2)**

Ces divers éléments constitutifs du dossier d'enquête publique étaient regroupés.

3.3- Information du public

Le dossier complet ainsi que le registre d'enquête ont été mis à disposition du public pendant 31 jours pleins en mairie de Val d'Izé, du lundi 2 septembre 2019 à 9h00 au vendredi 4 octobre 2019 à 17h00 aux heures d'ouverture au public, sous format papier et sous format numérique à partir d'un poste informatique disponible à l'accueil.

Le dossier était également accessible sur le site Internet de la commune (www.valdize.fr).

L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'affichages et un certificat d'affichage a été établi et visé le 7 octobre 2019 par Monsieur le Maire. L'affichage a été effectué sur les panneaux d'affichage en mairie, rue des écoles, rue Saint-Etienne des Eaux, rue de l'église et aux différentes entrées du bourg, du 19 août au 4 octobre 2019.

Les parutions presse réglementaires « annonces légales » ont été réalisées :

- Ouest-France : le 16 août 2019 et le 7 septembre 2019
- Le journal de Vitré : le 19 août 2019 et le 13 septembre 2019

De plus cet avis a fait l'objet de parutions sur le site Internet de la commune (www.valdize.fr) et dans le numéro d'août 2019 du bulletin communal distribué à chaque foyer le 29 ou 30 août 2019.. Ce même bulletin avait déjà informé les habitants pas ses numéros parus en août 2017, janvier 2018, août 2018 et janvier 2019.

Durant toute la durée de l'enquête le public a pu formuler ses observations par voie électronique (adresse dédiée : mairie@valdize.fr) et par écrit sur le registre papier mis à sa disposition aux heures habituelles d'ouverture de la mairie. Il avait aussi la possibilité d'adresser ses observations par courrier adressé en mairie à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur.

3.4- Permanences

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Val d'Izé, durant 3 permanences :

- le vendredi 6 septembre 2019, de 14h00 à 17h00,
- le samedi 28 septembre 2019, de 9h00 à 12h00,
- le vendredi 4 octobre 2019, de 14h00 à 17h00.

Le vendredi 4 octobre 2019 à 17h00, à la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a clos et paraphé le registre, rassemblé les pièces du dossier et emporté l'ensemble.

3.5- Climat général de l'enquête

Les trois permanences se sont déroulées dans la salle des mariages de la commune de Val d'Izé. Cette salle offrait de bonnes conditions pour l'accueil et l'information du public.

La participation du public à l'enquête a été modeste. Les personnes qui se sont déplacées ont manifesté un besoin d'information sur le projet et souvent une inquiétude pour leurs biens. Les échanges ont toujours été courtois et apaisés et la plupart d'entre eux s'est traduite par le dépôt d'une observation.

4- Bilan de l'enquête publique

Dix personnes se sont déplacées en mairie pour rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences. D'autres se sont déplacées en dehors de ces permanences pour consulter le dossier et leur nombre a été comptabilisé par le service d'accueil en mairie.

Les observations du public ont été, soit directement inscrites sur le registre d'enquête mis à disposition du public (3), soit annexées (3 courriers).

Certaines personnes ont formulé des observations orales mais elles n'ont pas voulu les formaliser par écrit. Leur contenu au nombre de 5 a toutefois été relevé par le commissaire enquêteur. Au total onze observations ont été exprimées.

5- Avis des personnes publiques associées ou consultées

Il est recommandé de prendre connaissance de l'intégralité des observations formulées, elles sont reprises dans le dossier mis à la disposition du public.

La plupart de ces avis ont déjà fait l'objet de projets de réponses de la part de la commune. (Cf document « 7.2 Mémoire en réponse aux avis des PPC » faisant partie du dossier mis à la disposition du public).

5.1 Avis reçus de la part 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.

L'avis repéré « Préfecture 35 et services de l'Etat » comporte en fait une synthèse rédigée par la Préfecture d'Ille-et-Vilaine, Direction des collectivités territoriales et de la citoyenneté – bureau de l'urbanisme et il reprend les avis des services et organismes suivants :

- direction départementale des territoires et de la mer (DDTM),
- GRT gaz
- Orange

La commune de Val d'Izé a préparé un mémoire en réponse à ces avis exprimés par les personnes publiques consultées. Ce mémoire, document de 30 pages, se présente sous forme de tableaux qui, en regard d'un résumé de chacun des avis, apportent le positionnement des élus. Il fait partie du dossier mis à disposition du public où il est repéré « 7-2. Mémoire en réponse aux avis des PPC ».

La complétude des avis des PPA et l'analyse des réponses de la commune ne sont pas examinées par le présent procès-verbal de synthèse mais elles le seront par le rapport d'enquête du commissaire enquêteur.

Toutefois, les premières réponses du document « 7-2. Mémoire en réponse aux avis des PPC » font souvent appel à la formule « *La commune prend en compte les remarques, le PLU sera modifié en partie* ». Cette formulation reste imprécise et ne permet pas de comprendre comment chacune des remarques sera prise en compte.

C'est pourquoi la commune est vivement encouragée à actualiser, préciser et modifier ces réponses et à en intégrer la rédaction définitive dans son mémoire en réponse qu'elle rédigera suite au présent procès-verbal d'enquête publique. Il serait également souhaitable que ce mémoire reprenne les 11 thèmes annoncés au chapitre 6 qui suit. Cette disposition améliorant la lisibilité de l'analyse du commissaire enquêteur et des motivations de son avis.

5.2 Autres personnes publiques consultées :

Aucun autre avis n'a été joint au dossier (avis des communes limitrophes par exemple).

6- Observations du public

Les observations ont été exprimées par le public sous trois formes :

- sur le registre, de façon manuscrite ou par insertion dans ce registre d'un texte pré-rédigé. Au nombre de 3, ces observations sont repérées ici par la lettre « R » ;
- par courrier, classique ou électronique, remis ou adressé au commissaire enquêteur dans les formes prévues par l'arrêté du maire prescrivant cette enquête. Au nombre de 3 ces observations sont repérées ici par la lettre « C » ;
- oralement et collectées par le commissaire enquêteur lors des trois permanences. Au nombre de 5, ces observations sont repérées ici par la lettre « O ».

Plusieurs de ces observations reprennent un même thème, d'autres abordent plusieurs thèmes aussi, en vue d'une instruction plus aisée, l'ensemble des observations a été classé par thèmes.

1. constructibilité de parcelles,
2. zonages (règlement graphique, eaux usées, eaux pluviales),
3. impacts sur l'environnement, (développement durable, milieux, biodiversité, haies, bocage et espaces boisés classés, déplacements et mobilité, ...),
4. emplacements réservés,
5. secteurs de taille et de capacité limitées – STECAL,
6. orientations d'aménagement et de programmation - OAP,
7. patrimoine bâti pouvant potentiellement changer de destination,
8. règlement littéral,
9. demande de corrections d'erreurs,
10. demande d'informations,
11. observations diverses.

Certaines des observations formulées dont la rédaction est particulièrement longue ont été résumées dans ce chapitre. L'attention est toutefois attirée sur l'importance d'examiner l'intégralité de chacune des remarques avant d'en faire l'analyse.

6.1 Constructibilité de parcelles

<u>Observations formulées sur ce thème :</u>	<u>Éléments de réponse du porteur de projet sur les différents points de cette observation :</u>
<p>C2, le 2 octobre 2019 – Cabinet d'avocat Blanquet pour Mme Coquillon et Gautier</p> <p>Cf le texte intégral de l'observation exprimée en 5 pages de texte, joint en annexe. Il convient de le lire in extenso. Un résumé en est établi ci-après.</p> <p><i>« Mesdames François Coquillon et Isabelle Gautier sont propriétaires des parcelles L 65, L 96, L 785 et L 786 desservies par la rue Joseph Aubert. Depuis plusieurs années elles souhaitent y construire une ou plusieurs habitations. Bien que, sur le plan réglementaire, l'actuel PLU ainsi que le projet soumis à l'enquête, leur confèrent une vocation à être urbanisées, un emplacement réservé y fait obstacle. L'actuel PLU affecte ces parcelles des emplacements réservés N° 8 et N° 9 liés à l'aménagement d'un carrefour et d'une servitude des réseaux, lesquels n'ont jamais vu le jour mais bloquent toute tentative d'urbanisation. A présent la commune projette de réitérer cette entrave par un emplacement réservé N° 5 destiné à réaliser une aire de covoiturage et classe le surplus en zone agricole. Mesdames Coquillon et Gautier s'y opposent pour les raisons suivantes :</i></p> <p><i>1- La justification donnée par le résumé non technique (page 13) ne les convainc pas car « s'il est assez singulier de vouloir valoriser une entrée de bourg par un parking, même végétalisé, il est encore plus édifiant d'artificialiser le sol pour un tel motif tout en constatant dans le rapport de présentation que les stationnements sont nombreux sur la commune (rapport de présentation, tome 3, page 9). Or une analyse des lieux montre que l'emplacement réservé N° 5 n'est qu'à 250 mètres du parking de la mairie, du parking de la place P. Poupard et de nombreuses voies autorisant le stationnement.</i></p> <p><i>Par ailleurs, le besoin d'aire de covoiturage n'est ni démontré ni quantifié. (...) C'est donc par erreur d'appréciation que la commune envisage, sans en démontrer, ni même alléguer, le besoin, de créer une aire de covoiturage à proximité de deux autres parkings.</i></p> <p><i>2- Mesdames Coquillon et Gautier ne s'expliquent pas qu'un terrain aussi proche du centre-ville et de</i></p>	

son secteur de centralité commerciale ne soit pas destiné à l'habitation. Elles sont interloquées de voir que la commune préfère urbaniser des secteurs périphériques, voire des hameaux en créant des STECAL alors qu'il est patent que plus les habitations seront éloignées du centre, plus les voitures individuelles seront utilisées. Ce faisant la commune ne favorise ni la diminution du nombre de places de stationnement, ni la densification des communes (...).

L'urbanisation des parcelles des exposantes permettrait, à proximité des services et des réseaux, de relier le bourg à la zone urbanisée à l'est ce qui semble plus cohérent que de développer la commune en campagne, sur des zones agricoles et en rapprochant les pavillons des sièges d'exploitations, vecteur de nuisances pour les agriculteurs et pour les occupants des futurs pavillons.

3- La commune ayant déjà grevé pendant 6 ans leurs terrains, par un emplacement réservé qui n'a jamais été réalisé, Mesdames Coquillon et Gautier craignent que le projet d'aire de covoiturage n'ait, dans une commune qui possède déjà de nombreux stationnements, que pour vocation d'en empêcher l'urbanisation à dessein d'en favoriser une acquisition ultérieure par voie d'expropriation.

Quoiqu'il en soit, le projet d'aire de covoiturage leur paraît incongru, voire fictif.

C'est ce qui les amène à solliciter du commissaire enquêteur un avis favorable sur le classement de l'ensemble de leurs parcelles en zone 1 Au ou U, ainsi que sur la suppression de tout emplacement réservé sur leur fonds.

Néanmoins, si la commune leur permettait de construire sur une partie significative -au moins la moitié- de leurs quatre parcelles, Mesdames Coquillon et Gautier seraient susceptibles d'envisager la réalisation d'un projet public sur le reliquat. »

O1, le 6 septembre 2019 – anonyme

Une personne résidant dans le bourg est venue vérifier que ses parcelles, impasse des Bourgeois et rue de l'étang, resteraient constructibles. En fait le projet les classe en zones UC et UB

O3, le 28 septembre 2019 – M. Marcel Bottier – La Haie d'Izé

Propriétaire dans ce secteur, il est venu s'informer des projets de construction.

O5, le 4 septembre 2019 – Mme Saudrais – Le Bas du bois

Propriétaires des parcelles 379, 711 et 39, elle

<p>souhaitait connaître leurs possibilités de construction.</p> <p>En fait seule la parcelle 379, déjà construite et classée en zone NH présente des possibilités. Les deux autres parcelles, nues, sont classées en zone N et ne seront donc pas constructibles bien que voisines de parcelles construites.</p>	
--	--

6.2 Zonages (règlement graphique, eaux usées, eaux pluviales),

<p><u>Observations formulées sur ce thème :</u></p>	<p>Éléments de réponse du porteur de projet sur les différents points de cette observation :</p>
<p>C1, le 28 septembre 2019 – M. Loïc Aubault, géomètre, Vitré <i>Périmètre des Bâtiments de France.</i> <i>(...) ce périmètre n'apparaît pas sur les plans de zonage du futur PLU.</i></p> <p><i><u>STECAL du Bon-Secours.</u></i> <i>A la suite des avis des PPA, la commune a indiqué son intention de réduire sensiblement l'emprise du STECAL du Bon-Secours. (...) Pour la bonne information des citoyens, il me semble qu'il aurait été préférable qu'un tel plan montrant le périmètre dudit STECAL qui sera celui du PLU révisé soit intégré au dossier mis à la disposition du public.</i></p>	

6.3 Impacts sur l'environnement (développement durable, milieux, biodiversité, haies, bocage et espaces boisés classés, déplacements et mobilité, ...),

<p><u>Observations formulées sur ce thème :</u></p>	<p>Éléments de réponse du porteur de projet sur les différents points de cette observation :</p>
<p>Néant</p>	

6.4 Emplacements réservés

<p><u>Observations formulées sur ce thème :</u></p>	<p>Éléments de réponse du porteur de projet sur les différents points de cette observation :</p>
<p>Néant</p>	

6.5 Secteurs de taille et de capacité limités – STECAL

<p><u>Observations formulées sur ce thème :</u></p>	<p>Éléments de réponse du porteur de projet sur les différents points de cette observation :</p>
<p>O4, le 4 octobre 2019 – M. Jean-Claude Neveu - Bon-Secours Il est venu s'informer de l'évolution du PLU dans ce secteur où il a plusieurs projets. Il a ainsi pris connaissance du projet de PLU, des avis de la CDPENAF et de la Préfecture et, ensuite, des nouvelles orientations de la commune pour ce secteur.</p>	

6.6 Orientations d'aménagement et de programmation – OAP

Observations formulées sur ce thème :	Éléments de réponse du porteur de projet sur les différents points de cette observation :
<p>R1, le 28 septembre 2019 – M. Gilles de Malartic <i>« Je soussigné, Gilles de Malartic, ai présenté à M. Appéré un projet d'aménagement concernant le lotissement de la Haie d'Izé.</i> Texte joint : <i>« Projet de lotissement à la Haie d'Izé</i> <i>Il semble nécessaire de traiter équitablement les deux propriétaires concernés, sur la base de 5 lots lotis pour chacun des propriétaires. En effet :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>• l'un dispose de terrains agricoles susceptibles d'être convertis, sous conditions, en lotissements ;</i><i>• l'autre dispose des accès nécessaires aux passages et à la viabilisation, et également d'un terrain agricole susceptible d'être converti, sous conditions, en lotissements.</i> <p><i>Sur un total de 10 lots, 5 reviendraient à chacun des propriétaires.</i> <i>Par ailleurs, ce projet prévoit la création d'une bordure paysagère d'une largeur de 10 mètres en bordure de l'espace agricole.</i> <i>Cette bordure paysagère se présenterait sous forme de deux haies fleuries installées dans des fossés bordant un chemin bombé facilitant l'évacuation des eaux de pluie, en conformité avec les traditions bocagères. Elle permettra à la fois de maintenir entretenue la bordure de l'espace agricole et de créer un double écran de protection pour les habitants en regard des traitements phytosanitaires ; un accès pour les matériels d'entretien est prévu au point de retournement devant le lot N° 9. »</i> Une ébauche de plan d'aménagement est jointe.</p> <p>R2, le 28 septembre 2019 – M. Michel Antin <i>« Je soussigné, Michel Antin, sollicite vos services dans le cadre de la mise en place du futur PLU de val d'Izé. Etant propriétaire d'une majorité de l'emprise foncière (parcelle F 393) concernant le secteur 3 (OAP de la Haie d'Izé), je souhaiterais qu'une modification d'accès (via la parcelle F19 dont je suis propriétaire) soit étudiée.</i> <i>Cet éventuel nouvel accès n'étant pas prévu au projet du futur PLU, il sera néanmoins possible de retrouver une surface ouverte à l'urbanisation équivalente au projet initial.</i> <i>De plus, ce nouvel accès permettra la valorisation des parcelles voisines en fond de jardin (F21, F23, F653 et F655) et permettra une mobilisation du foncier concerné par cette emprise, plus efficace car un seul propriétaire sera concerné. Dans cet esprit je vous laisse un projet d'aménagement. »</i> Plan joint.</p>	

6.7 Patrimoine bâti pouvant potentiellement changer de destination

<u>Observations formulées sur ce thème :</u>	<u>Éléments de réponse du porteur de projet sur les différents points de cette observation :</u>
<p>R3, le 4 octobre 2019 – M. Stéphane Huet, le Haut de Pâtis, Val d'Izé</p> <p><i>« Je souhaiterais que la bâtisse à l'ouest de la construction principale soit incluse dans les bâtiments pouvant être modifiés sachant que les bâtisses à l'est le sont. Car je souhaite en faire un gîte. Il remplit les conditions sachant qu'il est dans un hameau, qu'il y a des murs en pierre et qu'il pourrait être rattaché à la demeure principale. Cf La localisation de la fiche N° 61 du document : Inventaire du bâti pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination. »</i></p> <p>C1, le 28 septembre 2019 – M. Loïc Aubault, géomètre, Vitré</p> <p>Cf le texte intégral de l'observation exprimée en 5 pages de texte et 21 pages d'annexes (textes, photos et plans), joint en annexe. Il convient de le lire in extenso. Un résumé en est établi ci-après.</p> <p><i>« Erreur de fond commise dans le cadre du recensement des bâtiments existants en zone agricole ou naturelles pouvant potentiellement faire l'objet d'une rénovation avec changement de destination vers de l'habitat :</i></p> <p><i>(...) « Il est fondamental de considérer que les bâtiments existants analysés (...) s'entendent forcément comme des bâtiments agricoles puisqu'il s'agit d'envisager leur changement de destination vers de l'habitat.</i></p> <p><i>(...) l'article R.151.29 du code de l'urbanisme est méconnu car il stipule que « les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal ». Ainsi ledit recensement des bâtiments devrait (...) passer en premier lieu par une analyse de la destination actuelle de chacun des bâtiments analysés (...) « le bâtiment objet de l'analyse est-il destiné actuellement à l'exploitation agricole ? »</i></p> <p><i>(...) on sait que, en campagne, nous rencontrons des hameaux dans lesquels toute exploitation agricole a disparu (...). Dans ces hameaux où l'exploitation agricole a disparu, il n'y a aucunement lieu d'envisager la question du changement de destination des bâtiments vers l'habitat. »</i></p> <p>M. Aubault fait état d'une réponse ministérielle du 29/11/2017 :</p> <p><i>« lorsqu'un ensemble de constructions agricoles a été désaffecté et est utilisé de façon continue pour l'habitation, la jurisprudence considère que cet ensemble ne constitue plus un ensemble agricole mais un ensemble d'habitation. En conséquence,</i></p>	

dans ce cas, la transformation d'une grange en un bâtiment d'habitation ne constitue pas un changement de destination.»

Il fait aussi état d'une jurisprudence du Conseil d'Etat du 28/12/2018 :

« Lorsqu'une construction, en raison de son ancienneté, a été édifiée sans permis de construire et que son usage initial a depuis longtemps cessé en raison de son abandon, l'administration, saisie d'une demande d'autorisation de construire ne peut légalement fonder sa décision sur l'usage initial de la construction. »

(...) la destination d'un bâtiment qui n'a jamais été autorisé (cas de bâtiments construits avant 1943) n'est pas donnée par le permis de construire (inexistant) et est fonction de l'utilisation qui est faite dudit bâtiment. De telle sorte qu'un tel bâtiment ancien datant d'avant 1943, qui a été utilisé pour l'exploitation agricole et qui est aujourd'hui désaffecté de cette utilisation, n'est plus un bâtiment agricole. (...)

En résumé, un projet d'adaptation pour l'habitat d'un bâtiment construit avant 1943 et désaffecté d'un usage agricole ne constitue nullement un changement de destination.

(...) Cette question est fondamentale : si le projet de rénovation ne constitue pas un changement de destination mais constitue simplement un projet d'adaptation pour l'habitat d'un bâtiment existant, alors l'avis de la CDPENAF ou de la CDNPS n'a pas lieu d'être requis. »

L'article L. 113-3 du code rural indique que l'exigence d'éloignement des habitations nouvelles par rapport aux bâtiments agricoles ne s'applique pas lorsque le permis de construire n'est pas sollicité pour un changement de destination à usage non agricole. (...) lors que le projet ne consiste pas en un changement de destination, alors ce projet peut intervenir même si le bâtiment considéré est éloigné moins de 100 mètres des bâtiments agricoles environnants. (...).

C3, le 4 octobre 2019 – Mme Marie-France Oger,
Bâtiment en pierres à restaurer au Rocher Poilane.

« Par la présente je souhaite que la bâtisse nommée ci-dessous soit répertoriée dans l'inventaire des anciens bâtiments à rénover.

C'est une grange / cellier en pierres située au lieu-dit « Le Rocher Poilane » sur la parcelle H 338. Ce bâtiment se situe dans un hameau de quatre habitations.

Cependant, j'attire particulièrement votre attention de bien vouloir autoriser à transformer ce bien familial en maison d'habitation pour mon fils

<p><i>Aurélien qui réside actuellement sur Vitré et désire habiter à val d'Izé.</i> <i>Comptant sur votre compréhension (...). »</i></p> <p>O2, le 6 septembre 2019 - M. Jean-Marc Louvel Cette personne, intéressée par l'acquisition de deux bâtiments à La Villanfray, et voulait savoir s'ils pourraient changer de destination. Il constate qu'il ne font pas partie de l'inventaire établi. Il annonce qu'il déposera une observation écrite.</p>	
--	--

6.8 Règlement littéral.

<p><u>Observations formulées sur ce thème :</u></p>	<p><u>Éléments de réponse du porteur de projet sur les différents points de cette observation :</u></p>
<p>C1, le 28 septembre 2019 – M. Loïc Aubault, géomètre, Vitré <u>Taille et localisation des bâtiments annexes en zones agricoles ou naturelles.</u> <i>Il s'agit ici des bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation des tiers à l'agriculture. Leur emprise est limitée à 60 m², y compris les bâtiments annexes existants à la date du PLU révisé. Leur localisation sera autorisée (...) jusqu'à 20 mètres de distance des dites habitations.(...)</i> <i>(...) En imposant à ces propriétaires de limiter la taille de leurs bâtiments annexes à 60 m² au total et en leur imposant de localiser leurs abris pour animaux à moins de 20 m. de leur habitation on bafoue leur liberté. Ces dispositions ne découlant d'aucune loi ou règlement mais de la seule volonté de la CDPENAF et de la chambre d'agriculture.</i> <i>En portant les seuils de 60 m² à 100 m² et de 20 m. à 70 m. on ne nuirait nullement à l'activité agricole, étant rappelé que lesdits bâtiments annexes ou abris pour animaux seraient implantés sur la propriété des constructeurs et non sur celle de leurs voisins agriculteurs.</i> <i>En réglementant aussi restrictivement que prévu (moins de 60 m² et moins de 20 m.) alors perdureront les constructions sauvages édifiées sans permis de construire. (...) »</i></p>	

6.9 Demandes de corrections d'erreurs

<p><u>Observations formulées sur ce thème :</u></p>	<p><u>Éléments de réponse du porteur de projet sur les différents points de cette observation :</u></p>
<p>Néant</p>	

6.10 Demandes d'informations

<p><u>Observations formulées sur ce thème :</u></p>	<p><u>Éléments de réponse du porteur de projet sur les différents points de cette observation :</u></p>
<p>Néant</p>	

6.11 Observations diverses

Observations formulées sur ce thème :	Éléments de réponse du porteur de projet sur les différents points de cette observation :
Néant	

7- Observations et questions du commissaire enquêteur

L'examen du dossier d'enquête, les divers entretiens avec les représentants de la commune de Val d'Izé, les avis formulés par les organismes associés ou consultés ainsi que les observations exprimées par le public me conduisent à demander à la commune des compléments d'information ou des précisions. Mes questions sont regroupées ci-après et classées par thèmes. Les réponses à ces demandes me sont nécessaires pour me forger un avis personnel sur le projet de PLU objet de cette enquête publique.

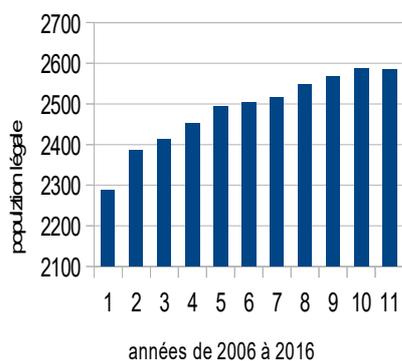
1- Remarque générale pour faciliter la compréhension du projet de révision : Le « résumé non technique » présente le projet de révision du PLU, essentiellement par la situation future projetée. Pour que le grand public puisse comprendre rapidement les objectifs de cette révision, il me paraît utile que le dossier contienne aussi : <ul style="list-style-type: none">• un argumentaire mettant en exergue, de façon synthétique et rédigé pour le grand public, les modifications qu'apporte ce projet de PLU par rapport au PLU en vigueur et de quelles façons il tient compte des évolutions du contexte et prépare l'avenir.• le rappel des actions entreprises pour faire partager cet effort important au bénéfice de l'intérêt général par la population.	Éléments de réponse du porteur de projet sur les différents points de cette observation :
---	---

2- Démographie Le rapport de présentation (tome 3, pages 7, 13 et 14) indique : « <i>la commune de Val d'Izé connaît une attractivité résidentielle positive et régulière depuis plus de 10 ans avec un taux de croissance moyen de 1,33% par an entre 2006 et 2015 ...</i> » <u>Observations :</u> 1) Sur le taux de croissance. Les valeurs INSEE de la population légale de la commune donnent pour les 10 dernières années, les valeurs suivantes : <ul style="list-style-type: none">- 2006 : 2 287 habitants,- 2016 : 2 586 habitants.	Éléments de réponse du porteur de projet sur les différents points de cette observation :
---	---

année (prise en compte N+3)	population légale	écart par rapport à N-1	%
2006	2 287		
2007	2 385	98	4,3
2008	2 412	27	1,1
2009	2 452	40	1,7
2010	2 493	41	1,7
2011	2 503	10	0,4
2012	2 517	14	0,6
2013	2 547	30	1,2
2014	2 567	20	0,8
2015	2 588	21	0,8
2016	2 586	-2	-0,1

Ces valeurs représentent une croissance totale de 299 habitants, soit une croissance moyenne de 1,25 % par an, donc un peu en deçà de la valeur indiquée dans le dossier. En fait le dossier ne prend pas en compte la quasi stabilité entre 2015 et 2016 (en fait, perte de 2 habitants).

croissance de la population de Val d'Izé



2) Cette croissance de 299 habitants n'a pas été régulière. En effet si on observe une croissance forte entre 2006 et 2010 : +206 habitants, soit en moyenne +2,2% par an, on note aussi le net ralentissement de cette croissance entre 2012 et 2016 : +69 habitants, soit en moyenne +0,65% par an.

Questions :

1) Quels sont les faits, internes à la commune, les freins au développement démographiques ou les éléments de contexte qui expliquent cette nette inflexion de la croissance démographique à partir de 2010 ?

2) Quels sont les éléments du contexte actuel et quelles sont les dispositions du projet de PLU

<p>qui permettent de retenir, pour les années à venir, la croissance moyenne de 1,25% par an retenue pour la construction du projet de PLU et notamment le besoin en logements et notamment l'urbanisation envisagée ?</p>	
--	--

<p>3- Logements</p> <p>Le projet s'appuie sur le respect des valeurs énoncées par le SCoT du Pays de Vitré et par le PLH, à savoir, par exemple : 15 logements par hectare pour l'ensemble du Pays et tous projets confondus (10 log/ha en zone U et entre 11 et 18 log/ha en zone AU).</p> <p>Pour encore plus économiser le foncier, n'est-il pas possible de retenir un « effort supplémentaire » pour aller vers 18 logements par hectares en retenant une densité supérieure dans certaines OAP ?</p> <p>Le projet évoque peu le sujet de la mixité sociale : quels sont les besoins identifiés et les objectifs visés ? Quelles sont les actions entreprises et les dispositions de ce projet pour les atteindre ?</p> <p><i>Cf aussi les avis formulés par le syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré, Vitré communauté, la chambre d'agriculture et la Préfecture.</i></p>	<p>Éléments de réponse du porteur de projet sur les différents points de cette observation :</p>
---	--

<p>4- Changement de destination de certains bâtiments</p> <p>Le projet inventorie un grand nombre de ces bâtiments, à savoir 84 bâtiments « non agricoles » et 99 bâtiments « agricoles ». Ce nombre de bâtiments pouvant changer de destination et pouvant donc devenir des habitations avec parfois plusieurs logements pour un bâtiment, est très important.</p> <p>Il faut bien sûr prendre en compte le grand nombre de hameaux que compte la commune (147) et reconnaître que cette possibilité de changement de destination permet la réhabilitation de bâtiments qui risqueraient sinon de devenir des ruines. Toutefois cette possibilité ne risque-t-elle pas d'entretenir le mitage actuel et ainsi les défauts suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • augmentation du besoin de transports vers le bourg (par exemple vers les écoles) ? 	<p>Éléments de réponse du porteur de projet sur les différents points de cette observation :</p>
---	--

- imprévisibilité de la concrétisation de ces changements de destination et du nombre de logements ainsi créés ? Comment le nombre de 35 logements évoqués est-il justifié ?
- La typologie et la taille des logements ainsi créés ne s'appuiera que sur le marché sans forcément prendre en compte le besoin avéré.

Ne peut-on pas, par la modification des critères, réduire ce nombre sans attendre l'examen des projets par CDPENAF ou CNPS ?

Cf aussi les avis formulés par la CDPENAF, Vitré communauté, la chambre d'agriculture et la Préfecture.

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

La Haie d'Izé :

Le périmètre de cette opération mérite d'être revu pour qu'il soit plus équitable vis-à-vis des deux propriétaires fonciers concerné. Par ailleurs la densité pourrait être augmentée en conservant le nombre de logements, c'est à dire en réduisant la superficie de l'opération.

Par ailleurs compte tenu que cette opération se situe à l'est de l'agglomération, ne serait-il pas judicieux de la classer en 2AUB pour garantir que sa réalisation se fasse après l'utilisation des espaces déjà disponibles en agglomération ou en bordure immédiate ? Cela répondrait à la question sur la cessation d'activité de l'exploitation agricole à proximité et répondrait partiellement aux observations formulées par les propriétaires concernés.

Rue J. Aubert secteur sud :

J'observe que sa densité de 16 logements à l'hectare et sa position au sein de l'agglomération permettront de conforter le maillage en cheminements doux.

Rue J. Aubert secteur nord :

cf aussi l'observation déposée par le public.

Saint Laurent :

Le transfert du commerce (supérette) évoqué aura-t-il une influence sur le dynamisme commercial dans le centre-bourg, l'emprise de cette opération étant très éloignée de ce centre.

Bourg Neuf :

J'observe que des parcelles situées en face sont

[Éléments de réponse du porteur de projet sur les différents points de cette observation :](#)

<p>déjà disponibles et classées 1AUA, comment se justifie cette nouvelle urbanisation de zone A ?</p> <p><i>Cf aussi les avis formulés sur chacune des OAP par le syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré et Vitré communauté.</i></p>	
--	--

<p>6- Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) <u>Bon-secours :</u> Il faut prendre en compte l'urbanisation déjà réalisée dans ce secteur, toutefois la taille et la capacité de ce projet de STECAL ne sont pas « limitées ». Il paraît indispensable, sinon de le supprimer, mais au moins de le réduire de façon importante, quelle serait la proposition graphique de la commune et quelle en serait la nouvelle surface ?</p> <p><i>Cf aussi les avis formulés par la CDPENAF et la chambre d'agriculture</i></p>	<p>Éléments de réponse du porteur de projet sur les différents points de cette observation :</p>
---	--

<p>7- Périmètres de protection de monuments historiques Les périmètres de protection de ces bâtiments (château de Bois Cornillé et sa chapelle, le parc du château et l'église de Champeaux) apparaissent sur le plan des servitudes d'utilité publique (AC et AC2 sur la pièce 6.2 du dossier), mais ils n'apparaissent pas sur les plans de zonage du règlement graphique (plans 5.0 à 5.5) or le règlement littéral précise pages 10, 13 et 14 : « <i>les documents graphiques ... ; font apparaître d'autres éléments limitant l'occupation, à savoir : ... la localisation du patrimoine ... préservés au titre de l'article L 151-19 ...</i> » Pour une facilité de lecture et sans remettre en cause la définition de ces périmètres, n'est-il pas utile de les reporter sur tous les plans du règlement graphiques ?</p>	<p>Éléments de réponse du porteur de projet sur les différents points de cette observation :</p>
---	--

8- Remise du Procès-verbal de synthèse

La réglementation relative aux enquêtes publiques prévoit que « *le commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles par un mémoire en réponse* ».

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, ce procès-verbal de synthèse présente cette enquête et rassemble les observations recueillies lors de son déroulement. Cette synthèse est suivie d'une série de questions qui sont apparues à l'examen du dossier, à la lecture des avis des personnes publiques associées et du recueil des observations du public.

Les réponses du responsable du projet figureront dans le rapport d'enquête qui sera remis dans le délai d'un mois à partir de la fin de l'enquête et elles seront très certainement examinées avec beaucoup d'attention par le public. C'est pourquoi l'attention est attirée sur l'intérêt d'apporter des réponses détaillées et complètes aux observations du public.

L'ensemble des réponses contribuera aussi à construire l'avis personnel du commissaire enquêteur sur le projet de PLU présenté à l'enquête.

Le jeudi 10 octobre 2019, à 9 heures, le commissaire enquêteur a remis et commenté le procès-verbal de synthèse des observations à Monsieur Thierry Travers, Maire.

Le commissaire enquêteur,
Guy Appéré

Annexes :

- Texte des observations écrites formulées sur le registre d'enquête et par courriers
- Dossier mis à la disposition du public