

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**

**Première partie du rapport d'enquête**



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

# SOMMAIRE

## 1. Objet et contexte de l'enquête

### 1.1- Historique de la révision du POS au présent projet de PLU

### 1.2- Analyse du projet présenté à l'enquête publique

#### 1.2.1 Rapport de présentation

#### 1.2.2 Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

#### 1.2.3 Bâtiments susceptibles de changer de destination

#### 1.2.4 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

#### 1.2.5 Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)

#### 1.2.6 Emplacements réservés

#### 1.2.7 Servitudes

#### 1.2.8 Perspectives d'évolution de l'environnement, mesures et suivi

#### 1.2.9 Règlements, graphique et littéral

#### 1.2.10 Autres documents annexés au projet de PLU

### 1.3 Impacts prévisibles de la mise en œuvre du projet de PLU sur l'environnement, ERC

### 1.4- Cadre réglementaire de l'enquête

## 2. Avis des organismes consultés

## 3. Organisation et déroulement de l'enquête

### 3.1- Organisation de l'enquête

### 3.2- Composition du dossier mis à disposition du public

### 3.3- Publicité de l'enquête

### 3.4- Déroulement de l'enquête

### 3.5- Bilan de l'enquête publique

## 4. Synthèse des observations formulées par le public

## 5. Observations et questions du commissaire enquêteur

### 5.1- Remarque générale sur le dossier

### 5.2- Démographie

### 5.3- Logements

### 5.4- Changement de destination de certains bâtiments

### 5.5- Orientations d'aménagement et de programmation

### 5.6- Secteurs de taille et de capacité limitées

### 5.7- Périmètres de protection de monuments historiques

## 6. Procès-verbal de synthèse

## 7. Mémoire en réponse

## 8. Clôture de la première partie du rapport d'enquête publique

## Annexes

## **1- Objet et contexte de l'enquête**

La révision du PLU engagée par la commune de Val d'Izé vise, d'une part, à l'adapter aux nouvelles réglementations (Lois SRU et ALUR, loi NOTRE, Grenelles de l'environnement, SCoT, etc, ...) et d'autre part, à doter la commune de documents d'urbanisme lui permettant d'actualiser son développement. Ce développement devant se faire vers des objectifs partagés par les élus municipaux et cohérents avec les politiques intercommunales, notamment de développement démographique et économique, de préservation des espaces agricoles et naturels et de prise en compte des enjeux environnementaux.

Ce présent document constitue la première partie du rapport d'enquête publique. Il expose le projet soumis à l'enquête et le déroulement de cette enquête puis il rappelle et analyse les avis des personnes publiques consultées, les observations formulées par le public et, le cas échéant, par le commissaire enquêteur.

Les avis personnels et les conclusions motivées du commissaire enquêteur font l'objet d'un second document.

Ces deux documents peuvent être lus séparément.

### **1.1- Historique de la révision du PLU**

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, il prenait acte que le projet de PLU avait fait l'objet d'une concertation et il 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.

#### **Concertation préalable :**

Cette concertation s'est déroulée durant la durée des études nécessaires à l'élaboration de ce projet de PLU. Elle a connu les étapes suivantes :

- état des lieux, établissement du diagnostic et des enjeux,
- projet d'aménagement et de développement durables,
- projet de PLU avant son arrêt par le conseil municipal.

Lors de ces phases, la concertation s'est appuyée sur les moyens et les supports suivants :

- affichage des délibérations prescrivant la révision et définissant les modalités de la concertation ; insertion d'avis dans la presse ;
- mise en place d'un registre en mairie à partir du 15 décembre 2016 ; 15 remarques y ont été recueillies ;
- information de la population par voie de presse et de panneaux spécifiques et affichage en mairie et sur les lieux habituels d'affichage ;
- information du public par le bulletin municipal et le site Internet ;
- tenue d'une réunion publique, le 7 février 2019, avant l'arrêt du projet par le conseil municipal. Cette réunion a permis de rappeler les textes qui s'imposent, les objectifs du PLU et leur traduction concrète par le projet, elle a permis aussi de recueillir les remarques et d'y répondre.
- lors de la phase diagnostic, l'organisation d'ateliers au cours du premier trimestre 2017 a réuni les professionnels de la commune, la population, les associations et les agriculteurs.
- lors de la phase élaboration, des consultations de la population ont été faites en octobre 2017 et février 2018, les sujets concernaient l'inventaire des zones humides, l'inventaire des constructions de caractère patrimonial et l'espace rural.

## **1.2- Analyse du projet présenté à l'enquête publique** *(source : dossier mis à disposition du public et mémoire en réponse aux avis des PPC et remarques du commissaire enquêteur du 23 octobre 2019)*

La commune de Val d'Izé est située à l'est du département d'Ille-et-Vilaine, entre Vitré (10 km au sud-est) et Fougères (22 km au nord-est).

Traversée par la départementale 794, cette commune bénéficie d'un accès rapide aux grands axes que sont l'A84 et la N157. Au coeur du triangle Fougères-Rennes-Vitré elle peut être considérée comme un pôle secondaire à l'échelle du Pays de Vitré avec la présence d'équipements et de services importants.

La commune de Val d'Izé dispose d'une superficie de 4 558 ha, ce qui en fait la plus grande commune du canton. Sa population légale au 1er janvier 2019 était de 2 586 habitants *(source : INSEE, habitants au 1/1/2016)*.

Elle fait partie de la communauté d'agglomération « Vitré Communauté » qui rassemble 46 communes et plus de 78 000 habitants.

Enfin, la commune de Val d'Izé présente un paysage doucement vallonné et varié avec de nombreux sites offrant des vues panoramiques. Ce paysage, largement agricole, est à la fois marqué par la plaine, le bocage, les espaces boisés et l'agglomération présente un caractère de bourg-rue.

### **1.2.1- Rapport de présentation**

#### **Le diagnostic territorial**

##### Analyse socio-démographique et économique

Au 1er janvier 2019, la population légale de Val d'Izé était de 2 586 habitants (chiffres INSEE au 1/1/2016). Le taux de croissance annuel a varié entre 0,50 et 4,3% depuis 2006. Entre 2006 et 2016, il est en hausse de 13,1 %.

En 2013, la population se répartissait sur 1 078 logements et la taille des ménages a diminué depuis les années 70 pour passer de 3,5 à 2,5 personnes par ménage en 2016.

A Val d'Izé, la part de jeunes et des moins de 60 ans reste importante. Malgré un vieillissement, la proportion de moins de 15 ans se maintient.

La population la moins présente sur le territoire concerne les 18-24 ans, souvent contrainte de quitter la maison familiale pour étudier. On remarque cependant un certain retour des jeunes actifs

vers Val d'Izé après 25 ans, dans l'objectif de s'installer durablement en famille.

La répartition des logements montre 41 appartements seulement sur le total des 1 078 logements et la part des logements vacants est faible (4,4 % en 2015) tout comme le taux de résidences secondaires (1,6% en 2015).

A Val d'Izé, le taux de chômage de 6,8 % en 2013, est légèrement inférieur la moyenne départementale (7,6%). La commune reste fortement ouvrière et agricole. Sur les 877 habitants actifs en 2012, seulement ¼ travaillaient sur la commune. Pour se rendre au travail, l'utilisation de la voiture prédomine.

### Caractéristiques économiques

Val d'Izé est une commune rurale. L'agriculture constitue ainsi l'un des principaux piliers de son activité économique. Sur les 4 558 hectares que totalise la commune, 76% étaient déclarés à la PAC en 2016. La préservation et le développement de l'agriculture est donc un enjeu majeur pour la commune. Val d'Izé est également une commune forestière, en effet, 344 hectares de forêts sont couverts par un document de gestion durable et font l'objet d'un règlement d'exploitation forestière agréé.

En termes de commerces, la commune dispose d'un nombre important de commerces diversifiés et complémentaires majoritairement regroupés dans le coeur de bourg. C'est un atout pour son attractivité. L'enjeu est de maintenir une dynamique commerciale de proximité. La supérette installée en coeur de bourg a besoin de s'agrandir. L'enjeu est de permettre le maintien et le développement de ce commerce de proximité.

Concernant l'artisanat et l'industrie, la commune dispose d'une zone d'activité implantée dans la continuité de l'aire urbaine du bourg, au nord-ouest. Cette zone d'activité, d'une taille relativement importante, accueille majoritairement des entreprises artisanales et industrielles de tailles assez importantes. Ce parc d'activité est identifié comme un parc de proximité dans le SCoT.

De plus, de nombreuses activités sont présentes dans l'espace rural. Ces activités sont diverses : activités de loisirs (ball-trap, carrière d'entraînement pour chevaux, moto-cross), entreprises de travaux publics agricoles, artisans, etc. Cette présence forte d'entreprises dans l'espace rural s'explique notamment par la superficie communale, particulièrement importante.

### Equipements et cadre de vie

La commune de Val d'Izé dispose de deux établissements scolaires élémentaires (une école privée et une école publique) dont les effectifs sont relativement stables autour de 400 élèves. La capacité d'accueil des établissements, aujourd'hui suffisante, permet d'accueillir plus d'élèves.

Outre l'école, la commune dispose d'autres équipements, situés dans le bourg. Ces équipements sont récents et diversifiés (services de santé, petite enfance, accueil de personnes âgées, complexe sportif, centre socio-culturel, ...).

### Caractéristiques urbaines et architecturales

Val d'Izé présente un coeur de bourg patrimonial, bien préservé. La morphologie du coeur de bourg est ancienne et correspond au « rassemblement » de deux hameaux historiques : le coeur historique de la commune et le hameau du Bourgneuf. Deux bâtiments sont aujourd'hui protégés au titre des monuments historiques. Il s'agit de l'église actuelle, qui dispose d'un périmètre de protection, et du Château du Bois Cornillé (ainsi que son parc) avec un périmètre de protection de 500 mètres (AC1). En dehors de ces édifices, la commune dispose d'ensembles patrimoniaux de qualité, non protégés, répartis sur l'ensemble du territoire : petit patrimoine, chapelles, longères, bâti agricole (en activité ou non), etc. L'enjeu est de préserver et valoriser ces éléments patrimoniaux.

La commune dispose également d'un nombre important de hameaux et lieux-dits dans l'espace rural (environ 150 au total). Ces hameaux sont de tailles variables, les plus importants étant ceux de

Bon Secours, le hameau de la route de Marpiré et le Bas du Bois.

L'urbanisation de ces ensembles bâtis s'est réalisée en grappe et de manière linéaire et le bourg de Val d'Izé répond aux caractéristiques d'un « bourg rue ». En effet, il s'est développé de part et d'autre des départementales. L'urbanisation en épaisseur du bourg a permis le développement d'autres espaces publics, en dehors des départementales (espaces verts et petites places publiques).

### Mobilités et déplacements

La commune se situe au carrefour de pôles urbains (Vitré, Fougères et Rennes) accessibles par les routes départementales qui traversent le bourg. La traversée du bourg, via la RD 794, constitue un enjeu de sécurité. Cette longue ligne droite favorise des vitesses de circulation excessives. L'enjeu est ainsi de sécuriser les déplacements, notamment pour les piétons et cyclistes, sur cette voie.

Les flux de circulation sont également une problématique à prendre en compte, principalement aux heures des scolaires.

Le réseau piétonnier est relativement bien développé. Des « ruptures » sont cependant observées, et notamment pour les liaisons internes du bourg et entre le bourg et l'espace rural.

La valorisation de l'entrée est du bourg est un enjeu. Cette entrée est en effet aujourd'hui marquée par une friche, peu qualitative. Elle offre cependant une perspective sur le bourg et ses clochers particulièrement intéressante. Il s'agit donc de préserver cette vue, tout en revalorisant la friche.

Les espaces de stationnement sont nombreux et localisés aux abords des équipements principaux mais la commune ne dispose cependant pas d'aire de covoiturage.

En 2016, à la demande de la commune, un diagnostic de la circulation sur la RD 794 a été effectué par les services de l'agence départementale du Pays de Vitré, il a servi de base pour la mise en place d'aménagements de sécurité. Dans un premier temps, il a été procédé à de simples déplacements des panneaux d'entrée d'agglomération afin de ralentir la vitesse des automobilistes et à l'installation de radars pédagogique rue de Combourg et rue Joseph Aubert. Des travaux plus importants sont envisagés, avec la réalisation d'une liaison douce vers le Bas du Bois, et la mise en place d'aménagements sur la RD 794 au niveau du lotissement des Eglantines (plateau surélevé et chemin piéton).

### Paysage et environnement

La commune présente un paysage rural, assez vallonné et ponctué de plans d'eau. Plusieurs sites de « grand » ou « très grand intérêt paysager » sont identifiés sur la commune par le SCoT. Il s'agit notamment des principaux boisements, du parc du Bois Cornillé et de la ZNIEFF de type 1 (bois et mares, calcaires, ancien four à chaux).

Les perspectives sur le bourg et ses clochers sont nombreuses. Le traitement des abords des zones urbaines et des transitions ville/campagne sont donc importants pour préserver le paysage et les perceptions du bourg.

Concernant l'environnement : l'analyse de la trame verte et bleue (TVB) a permis d'identifier 4 réservoirs de biodiversité. La TVB est relativement riche et s'appuie à la fois sur les ensembles boisés, le bocage, les zones humides, les cours d'eau et les plans d'eau.

La commune participe au programme Breizh Bocage. Ce programme a permis la plantation de haies entre 2001 et 2006. Cependant, un solde négatif est observé entre 2006 et 2010. Au total 329 km linéaires de haies sont inventoriés sur la commune en 2014.

Un inventaire des zones humides a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal en 2017. Cet inventaire a été validé par la CLE du SAGE Vilaine le 8 février 2018, il représente 174,11 hectares.

### Consommation de l'espace et gisement foncier

Ces dernières années, la consommation de l'espace agricole et naturel de la commune s'est concentrée en périphérie du bourg. L'espace rural présente un certain nombre de hameaux, urbanisés en grappe ou de manière linéaire. L'urbanisation linéaire, diffuse, reste cependant assez

réduite sur l'ensemble du territoire, au regard notamment de sa superficie globale (4 558 hectares). Le bourg s'est principalement développé au sud. Sa morphologie fait apparaître plusieurs dents creuses densifiables et de tailles relativement réduites (parcelles disponibles ou fonds de jardin). Les potentiels en renouvellement urbain sont nuls : aucun site spécifique n'ayant été identifié. Au total, le potentiel opérationnel identifié est de 16 logements dans le bourg et 14 logements dans l'espace rural. Ce potentiel inclus des espaces urbanisables de l'espace rural du PLU de 2013.

## **Etat initial de l'environnement** (source : évaluation environnementale)

### Milieu physique

- Le climat est doux et présente peu de variation de températures. Les précipitations maximales interviennent en hiver. Même si le dérèglement climatique touche toutes les communes et les projets d'urbanisation, aucun changement significatif n'est attendu dans l'avenir (humidité du sol, sécheresse,...).
- Le relief nettement marqué avec une amplitude de 70 mètres (entre les altitudes de 60 et de 130 mètres). La particularité de la commune réside dans le fait que le centre-bourg se trouve à un point bas. C'est une richesse paysagère offrant des points de vue et des écrans.
- La commune a un caractère rural affirmé avec 3 456,74 hectares de surface agricole utile déclarés en 2016. Cette activité agricole marquée par la production laitière.
- Sur le territoire communal la géologie est hétérogène. La masse d'eau souterraine de Val-d'Izé est celle de la Vilaine. En raison de l'activité agricole (utilisation d'intrants) et de nombreux forages, les impacts sur la masse d'eau peuvent être significatifs.
- La commune est située en tête de bassin versant, cette situation crée un possible impact sur la qualité des eaux superficielles. En aval, la Veuvre est de mauvaise qualité physico-chimique en raison d'une pollution probablement d'origine agricole et ponctuelle.

### Milieux biologiques

- Aucun site Natura 2000 n'est situé sur la commune ; le plus proche est situé à environ 14 km du centre-bourg de Val-d'Izé. On note la présence de 2 ZNIEFF de type I sur Val-d'Izé : l'étang de la Noë et le bois et la mare de la Longissais. Toutes deux sont constituées de zones humides (mare, plan d'eau).
- Faune et flore. Il y a 36 espèces protégées et 116 espèces menacées ainsi que 4 espèces invasives (ex : herbe de la pampa) ont été recensées sur la commune. (source INPN).
- La commune accueille 6 cours d'eau et de nombreuses têtes de bassin versant. La plupart des cours d'eau a des vallées qualitatives d'un point de vue écologique. La majorité de la commune, dont le bourg, est drainée par le ruisseau du bois Cornillé, qui se jette dans le ruisseau de la Barbotais qui finit dans la Veuvre.
- L'inventaire a mis en évidence l'existence de 40,12 hectares de plans d'eau, soit 0,88% de la surface communale, dont un est classé en ZNIEFF. De nombreux plans d'eau sont installés sur des cours d'eau, ce qui peut parfois participer à la dégradation de ces cours d'eau.
- Par l'inventaire de juin 2017, près de 174,1 hectares de zones humides ont été répertoriés sur Val-d'Izé, soit 3,82 % de la surface communale. Les habitats de zones humides les plus représentés sur la commune sont les prairies humides. Enfin, l'inventaire indique aussi la présence 6,18 hectares de mares dont 1 classée en ZNIEFF.
- En 2014, le linéaire bocager représentait 329 km. La densité bocagère était de 97 m/ha de surface agricole utile. 54% des haies étaient continues et 55% des haies inventoriées étaient perpendiculaires à la pente. Un tiers des haies inventoriées a 3 strates. Le territoire communal est plutôt riche en bocage dont la densité est généralement bonne mais il y a quelques zones de fragilités, principalement en raison du remembrement (55% des haies auraient disparus). Le territoire de Val-d'Izé possède environ 388,28 hectares de boisements,

soit 8,87% de son territoire. Trois entités boisées de taille plus importante, composées majoritairement de feuillus se détachent. Ces boisements appartiennent à des personnes privées et sont pour la plupart clôturés (grillages).

- Le territoire de Val-d'Izé possède une trame verte et bleue assez cohérente, mise à part quelques points de déconnexion. Les 4 réservoirs de biodiversité identifiés à l'échelle locale présentent une biodiversité ordinaire parfois inventoriée dans le cadre de ZNIEFF. La trame verte de la commune est globalement fonctionnelle, mise à part le côté est de la commune qui mériterait un renforcement afin de connecter les réservoirs biologiques. La trame bleue, quant à elle, est assez bien préservée. Seuls quelques points à enjeu, notamment au niveau du centre-bourg, sont à noter. A l'échelle du territoire, des fragilités persistent (dégradation de la qualité des cours d'eau).

### Ressource naturelle et sa gestion

- Il y a deux captages d'eau potable sur la commune, ils bénéficient d'un périmètre de protection. Le captage d'eau potable de la Motte St Gervais sur Val-d'Izé a connu une pollution aux hydrocarbures en 2016, ayant conduit à une diminution de sa production. Le Syndicat Intercommunal des Eaux (SIE) de Val d'Izé produit et importe, à hauteur de 73,5 % en 2016, de l'eau potable pour desservir l'ensemble des abonnés. L'eau distribuée était de bonne qualité et conforme en 2016 et, en moyenne, ce sont 99 m<sup>3</sup> d'eau potable qui ont été consommés en 2016 par habitant .
- Seul le bourg de Val-d'Izé fait partie du zonage d'assainissement collectif, le reste du territoire étant régi par l'assainissement autonome. Les réseaux assainissement sont de type séparatif et il y a un poste de refoulement au niveau de la zone d'activités Bourgneuf. La station d'épuration est conforme et n'est pas saturée, mais 39 % des installations d'assainissement autonome ne sont pas conformes.
- L'exutoire naturel principal des eaux pluviales du centre-bourg est le ruisseau du Bois Cornillé, qui a connu des débordements (inondations de 1999 et 2008). Un schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP) a donc été réalisé sur la commune suite à ces fortes inondations. Dans ce cadre, des travaux ont été réalisés : requalification du ruisseau du Bois Cornillé, remplacement d'un collecteur au niveau du lotissement Jardins de Saint-Martin et renforcement du réseau EP dans la rue de l'Église.
- Le territoire de Val d'Izé possède 4 carrières qui sont fermées et 7 sites avec des sols pollués, l'activité est terminée pour 5 d'entre eux.
- Val-d'Izé fait partie des communes les moins énergivores du Pays de Vitré. La production d'énergie renouvelable la plus répandue sur Val d'Izé est le bois-bûche (92,9 %). 71% des résidences principales déclarent utiliser l'électricité comme mode de chauffage principal.
- La qualité de l'air serait globalement bonne selon les données de la station de mesure la plus proche, située à Rennes.

### Milieu humain et cadre de vie

- Val d'Izé ne compte pas sur son territoire de voies générant des nuisances sonores et n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit.
- Val d'Izé n'est pas caractérisée par une pollution lumineuse significative. Le bourg demeure la partie de la commune produisant le plus de pollution lumineuse, avec un niveau de pollution lumineuse moyen. Néanmoins, la commune se trouve à la limite extrême du rayonnement du « halo lumineux » émis par les grandes villes de Rennes et Vitré.
- Le risque naturel le plus important correspond au risque d'inondations par débordement de cours d'eau et de remontée de nappe dans le socle, notamment au niveau du centre-bourg. La commune n'a pas de plan de prévention des risques d'inondation mais se situe en amont

du PPRI de la Vilaine Amont. De plus, le trafic routier estimé et le gazoduc sont des risques à prendre en considération.

- Le tri sélectif est effectué sur la commune avec une collecte en porte à porte, sauf pour le verre qui est collecté via 3 points d'apport volontaire. La commune dispose d'une déchetterie et 497,33 kg de déchets par habitants ont été traités par le SMICTOM en 2016.
- Val d'Izé compte sur son territoire 1 site inscrit, le Château-Cornillé et 1 site classé, l'église Sainte-Marie-Madeleine. Il y a également 5 zones de présomption de prescriptions archéologiques sur l'ensemble de la commune, toutes situées en dehors du bourg. La commune compte également des éléments identitaires patrimoniaux sur l'ensemble de son territoire (mairie, chapelles, fours, anciens corps de ferme, etc.).

En résumé de cet état initial de l'environnement, on notera :

- Des espaces naturels remarquables faiblement représentés mais des espèces floristiques et faunistiques d'intérêt présentes,
- Une sensibilité communale liée au risque d'inondations et à la présence du gazoduc,
- Un réseau hydrographique dense et de qualité moyenne ; commune située sur une tête de bassin versant,
- Un bocage relativement dense mis à part quelques zones de fragilité.

Les enjeux sont donc :

- Mettre en place des exigences environnementales appliquées aux espaces agglomérés existants ou futurs,
- Protéger la trame verte et bleue,
- Préserver les ressources et limiter les nuisances et les pollutions.

### **1.2.2- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

Le SCoT du Pays de Vitré, approuvé en 2018, prévoit pour la commune de Val d'Izé, pôle de proximité, la contribution à l'atteinte des objectifs globaux du Pays, mais très peu d'objectifs chiffrés pour la commune (croissance démographique, production de logements, accueil d'entreprises, ...).

De la même façon, le plan local de l'habitat (PLH) porté par Vitré communauté retient 4 grades orientations et des objectifs généraux à l'échelle de la communauté :

- la réalisation de 3 900 logements à raison de 650 logements par an répartis entre 250 logements pour conserver la population actuelle et 444 logements pour accueillir de nouveaux ménages, à raison de +1,35 % par an).

Le PLH s'appliquant à la commune prévoit 20 logements par an, soit 120 en 6 ans. Il ne fixe aucun objectif quantifié en termes de logements locatif social et de densité.

La commune a décliné ces orientations générales en reprenant les enjeux identifiés pour son territoire.

Enjeux socio-démographiques :

- Sur le long terme, mise en oeuvre d'une croissance constante et associant tout à la fois des soldes migratoires et naturels positifs,
- Donner une cohérence entre la taille de logements produits et la taille des ménages,
- Proposer différents produits en termes de logements : groupés, locatifs, intermédiaires,
- Permettre aux jeunes ménages de s'installer à Val d'Izé en proposant des logements adéquats à leurs besoins et à leurs moyens,
- Conforter l'offre de logements sociaux.

### Enjeux économiques :

- Maintenir et conforter l'offre commerciale et les activités en place dans le centre bourg,
- Permettre le développement des artisans présents dans l'espace rural, permettre le développement de la zone d'activité du Bourgneuf,
- Maintenir et préserver l'activité agricole,
- Permettre l'évolution/diversification de l'activité agricole,
- Créer un lien entre la zone du Bourgneuf et la partie agglomérée de Val d'Izé.

### Cadre de vie :

- Conforter l'offre de services et d'équipements sur la commune, en renforçant leur intégration au tissu existant, notamment pour le centre culturel,
- Etablir un lien entre les nouveaux espaces urbanisés, le coeur de bourg et les équipements,
- La mise en lien des espaces publics pour favoriser les déplacements doux sécurisés en centre-bourg,
- Le rééquilibrage de l'offre d'espaces publics par le développement de petits espaces en partie sud du bourg,
- L'adaptation de l'intensité d'entretien des espaces publics paysagers en fonction du contexte naturel ou urbain et de l'intensité des usages,
- La mise en valeur du ruisseau du Bois Cornillé à l'arrière du centre-bourg, à minima le ruisseau situé au contact des espaces publics fréquentés,
- Repenser les flux de circulations à l'échelle de la commune, pour les voitures, les piétons, et pour les véhicules agricoles,
- Agir sur les liens entre les différents pôles qui constituent le bourg,
- Poursuivre le bon équilibre entre l'offre d'équipements publics et l'augmentation de la population.

### Analyse urbaine :

- Construire les bords de ville pour une bonne qualité paysagère,
- Renforcer le caractère paysager du bourg par la valorisation de son patrimoine architectural et ses espaces publics,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain sur le territoire rural,
- Renforcer le caractère convivial et central du bourg en redonnant une place essentielle aux espaces publics,
- Travailler sur les liens entre les différents pôles qui constituent le bourg,
- Travailler les dynamiques d'enchaînement entre le coeur de bourg et les entrées de ville,
- Profiter des futures zones à urbaniser en périphérie du bourg pour construire les bords de ville et aménager des transitions de qualité,
- Poursuivre le développement de formes urbaines et architecturales plus denses, cohérentes avec le paysage urbain au cœur de bourg et avec les enjeux du développement durable.

### Analyse paysagère :

- Renforcer la qualité des espaces publics,
- Améliorer la qualité paysagère depuis les principaux parcours : utiliser les éléments naturels

comme les arbres ou le relief du terrain pour composer les bords de ville et structurer des cheminements piétons, prendre en compte les perceptions lointaines sur le bourg depuis les axes principaux de circulation dans les dynamiques du bourg, valoriser l'entrée ouest du bourg dans le cadre de l'intégration paysagère de la zone d'activités du Bourgneuf,

- Améliorer la qualité paysagère des développements urbains en imposant des implantations et des coloris s'intégrant bien dans le paysage,

#### Analyse des déplacements :

- Créer de nouvelles liaisons piétonnes pour favoriser les déplacements doux, et valoriser les existantes,
- Assurer la sécurité aux entrées de la ville,
- Relier le bourg avec le GR 37 par des axes de circulation sécurisés,
- Poursuivre la mise en réseau des espaces publics et équipements du bourg,
- Aménager et mettre en accessibilité la rue de Combourg.

Dans ce contexte, la stratégie de développement durable s'articule autour de 6 axes stratégiques avec des objectifs communaux, puis pour chaque objectif des orientations d'urbanisme et d'aménagement :

Axe 1 : Maintenir un développement démographique régulier et maîtrisé qui permettra le renouvellement de la population,

Axe 2 : Renforcer le bourg, préserver le cadre de vie et l'identité rurale du territoire,

Axe 3 : Maintenir les activités existantes, permettre leur pérennisation et créer les conditions d'accueil de nouvelles entreprises,

Axe 4 : Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité sur l'ensemble du territoire et promouvoir les déplacements doux,

Axe 5 : Protéger et valoriser les espaces naturels, les ressources et limiter les nuisances et les pollutions,

Axe 6 : Mettre en valeur le territoire et améliorer le cadre de vie.

Trois objectifs principaux sont ici visés par la commune :

- Proposer un développement en cohérence à la fois avec les capacités d'accueil de la commune et avec les objectifs intercommunaux,
- Une organisation du développement urbain diversifié en proposant une offre d'habitat cohérente avec les objectifs démographiques,
- Un objectif global de maîtrise de la consommation foncière.

#### **Objectifs démographiques, besoins en logements et répartition des espaces à l'horizon 2027.**

Suite à l'analyse et au diagnostic de son territoire, la commune s'est donné des orientations d'aménagement conformes à celles définies par le SCoT du Pays de Vitré pour les communes comme celle de Val d'Izé (pôles relais).

Prenant en compte le bilan du PLU en vigueur depuis 2013 et, pour l'avenir, une augmentation estimée de la population au taux moyen annuel de 1,25%, la commune estime que sa population sera de 2 990 habitants en 2027.

Compte tenu également de la baisse prévue de la taille moyenne des ménages à 2,35 personnes par ménage en 2027, la commune a défini ses objectifs de logements nouveaux à 195 (dont 150 pour l'accueil de nouveaux habitants et 45 pour faire face au desserrement), soit 19 à 20 logements par an pendant 10 ans.

La commune a décidé de mobiliser une part significative des secteurs identifiés étant donné :

- leur localisation au sein du bourg,
- leur desserte par des voies de communication,
- leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone,
- l'impact nul sur l'activité agricole et sur les milieux naturels.

#### Projets d'urbanisation déjà en cours :

Les tranches 2, 3 et 4 du lotissement des Eglantines seront réalisées au cours des 10 prochaines années. Le PLU intègre donc ce projet de lotissement. La tranche 2 est zonée en 1AU dans le PLU et les dernières tranches en 2AU. Sur la zone 1AU, le PLU prévoit une densité minimale de 15 logements par hectare, soit environ 37 logements. Sur la zone 2AU, le PLU prévoit la réalisation de 60 logements (densité entre 15 et 18 logements par hectare). La prise en compte de ce projet conduit à prévoir 97 logements sur ce secteur.

#### Changement de destination et évolution de la vacance :

Afin de préserver le patrimoine bâti de l'espace rural, les élus souhaitent autoriser les changements de destination de certains bâtiments dans l'espace rural à partir d'un inventaire de ce type de bâti.

La vacance sur la commune était de 4,4% en 2015, soit une vacance faible.

Le projet de PLU retient un potentiel de constructions de logements à partir de la vacance et des changements de destination de 35 logements.

#### Deux STECAL habitat :

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. Des hameaux sans vocation agricole comportent des dents creuses.

L'identification de deux STECAL habitat permet tout à la fois la densification limitée de certains hameaux ; la mise 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, réponse aux caractéristiques particulières du territoire, particulièrement vaste et avec de nombreux hameaux.

Les critères d'identification sont la proximité du bourg ; au moins 10 constructions à usage d'habitation ; une distance entre les habitations de moins de 50 m ; la possibilité de densification avec des dents creuses sans usage agricole ; les accès sécurisés et l'absence de risque et protection des milieux naturels.

Ces hameaux sont le Bon Secours avec un potentiel de 6 logements et une surface de 6,09 hectares et le Bas du Bois avec un potentiel de 14 logements et une surface de 2,39 hectares. Sur ce potentiel, il est estimé une réalisation de 10 logements sur la période.

#### Ouverture nouvelle à l'urbanisation :

Au vu des besoins en logements identifiés, 26 logements restent à construire. Ce besoin nécessite la création de zones d'urbanisation future. Ces extensions de l'urbanisation ont été décidées en fonction :

- de la localisation des zones au contact du bourg,
- de leur desserte par des voies de communication,
- de leur impact limité sur l'activité agricole et sur les milieux naturels,
- des possibilités de réponse à des enjeux de circulation dans le bourg.

Deux secteurs d'urbanisation future ont été retenus : le secteur nord de la rue J. Aubert et le secteur de la Haie d'Izé.

Récapitulatif du nombre de logements à construire :

	<b>Nombre de logements</b>	<b>Surface (ha)</b>	<b>Densité (logements/hectare)</b>
<b>Vacance et changement de destination :</b>	<b>35</b>		
<b>Densification :</b>	<b>37</b>	<b>2,79</b>	<b>13,3</b>
• solde de la tranche 1 « églantines »	20	1	20
• autres dents creuses du bourg	10	1	10
• autres dents creuses des 2 STECAL habitat	7	0,79	8,9
<b>Projets en cours, extensions :</b>	<b>97</b>	<b>5,99</b>	<b>16,2</b>
• partie 1 sud-est « les églantines »	37	2,49	14,9
• partie 2 sud-ouest « les églantines »	60	3,5	17,1
<b>Autres extensions :</b>	<b>26</b>	<b>1,88</b>	<b>13,8</b>
• Haie d'Izé	8	0,76	10,5
• Rue J. Aubert	18	1,12	16
<b>TOTAL :</b>	<b>195</b>	<b>10,66</b>	<b>15</b>

Ainsi le projet communal retient de construire 37 logements en densification et presque 20% des besoins en logements globaux, répartis en 30 logements dans le bourg (T1 du Lotissement des Eglantines inclus) et 7 logements dans les 2 STECAL.

Nota : Les potentiels identifiés dans l'espace rural ne sont retenus que partiellement : 7 habitations sur les 20 potentielles (35%). Le projet communal prévoit la suppression et la réduction de certains STECAL du PLU en vigueur.

#### Projet économique :

1- La commune de Val d'Izé dispose à Bourg Neuf d'une zone d'activités dite de proximité (SCoT). Le PLU 2013 offrait des possibilités d'urbanisation en extension de cette zone assez importantes. Or, considérant que la totalité de la zone UA n'est pas urbanisée, il est décidé de supprimer les possibilités d'extension de la zone d'activité, en partie nord. Toutefois compte tenu des demandes qui ont été formulées ces dernières années et qui n'ont pu aboutir, il est décidé d'étendre la zone d'activité dans sa partie sud-ouest et d'y inclure une parcelle communale. Cette zone d'extension, d'une superficie totale de 1 hectare, comprend un secteur classé en U et non urbanisé. Le secteur retenu en extension a peu d'impact sur l'environnement, le paysage et l'agriculture. Une OAP encadre le développement de cette zone.

2- Concernant les commerces, le PLU prévoit la création d'une zone d'extension dans la partie ouest du Bourg. Cette zone répond au besoin d'extension de la supérette présente aujourd'hui au nord du coeur de bourg. Sa localisation actuelle ne lui offre aucune possibilité d'agrandissement.

Cette zone 1AUAc, d'une superficie de 1 hectare, s'inscrit entre des espaces bâtis, au bord de la rue de Combourg. Une OAP encadre son développement notamment pour éviter l'implantation de commerces de petite taille qui pourraient concurrencer les commerces du coeur de bourg.

Au total pour ces 2 opérations, le besoin en surfaces est estimé à 2 hectares, mais des surfaces seront rendues à l'activité agricole au nord du secteur de Bourg Neuf.

3- De nombreuses activités sont présentes dans l'espace rural. Ces activités sont diverses : activités de loisirs (ball-trap, carrière d'entraînement pour chevaux, moto-cross), entreprises de travaux publics agricoles, artisans, etc. L'objectif des élus est de favoriser la pérennisation et le développement de ces activités économiques existantes. Aussi, suite à la consultation de chaque entreprise présente dans l'espace rural, elle ont été identifiées comme des STECAL activités. Un zonage spécifique, adapté aux différentes activités, a été mis en place. Ainsi, les entreprises intégrés dans un cadre naturel ont été zonées en N et celles intégrées dans un cadre agricole en A.

Au total, 18 STECAL activités sont identifiés. Le critère principal de délimitation de ces STECALs est l'impossibilité d'utiliser un zonage mieux adapté. Ces entreprises ne sont pas contigues avec des zones urbaines, leur développement, sous forme d'extension et nouvelles constructions, ne peut se faire sans un zonage spécifique.

4 sous secteurs sont identifiés, en fonction de l'activité concernée :

- Indice « a » : 10 activités artisanales,
- Indice « d » : 1 déchetterie,
- Indice « l » : 3 activités sportives, de loisirs,
- Indice « m » : 4 activités agricoles (travaux publics agricoles, ETA, etc.).

La délimitation des STECAL vise à s'accrocher au plus près du bâti existant et à prendre en compte les projets des entreprises. Au total, 12,22 hectares sont zonés en STECAL activités.

#### Equipements et espaces publics :

1) La commune dispose dans le PLU actuel d'une zone d'équipements sportifs et de loisirs qui accueille un centre culturel, une salle des fêtes, une salle de sports, des terrains de foot, de tennis, de pétanque et l'atelier municipal. Il est souhaité l'extension de cette zone en partie nord-ouest pour y déplacer l'atelier municipal qui ne répond plus aux normes et aux besoins actuels et d'y implanter un pôle technique comprenant des bâtiments de stockage et des espaces pour le personnel.

Ce projet nécessite la création d'une zone d'extension future de 0,93 hectares. Cette zone se situe sur les arrières de la salle polyvalente du Tertre. Un bassin de rétention est présent sur le site. L'OAP vise à réduire au maximum l'impact du projet sur les éléments naturels.

2) Le projet de PLU prévoit la mise en valeur de l'entrée est du bourg via l'aménagement d'un terrain actuellement en l'état de friche situé en bordure de la route départementale. Ce secteur, à proximité du périmètre de protection des monuments historiques, propose des perspectives qualitatives sur le cœur de bourg et ses clochers. Afin de conserver le cône visuel sur le bourg et la coulée verte, il est envisagé la création, sous la forme d'un aménagement paysager de qualité, d'une aire de covoiturage permettant de fait de renforcer l'offre de stationnement à proximité du centre bourg sur la vallée.

Le site s'étend sur 0,38 hectares. La création de cette aire de stationnement répond à plusieurs des objectifs du PADD.

Le projet prévoit une nouvelle répartition des espaces du territoire (valeurs en hectares) :

	PLU « 2013 »	Projet de PLU	Ecart
Surfaces « U »	98,98	100,89	1,81
Surfaces « AU »	6,89	7,76	0,87
Surfaces « 2AU »	16,21	3,54	-12,67
<b>Total des surfaces « U »</b>	<b>122,08</b>	<b>112,19</b>	<b>-9,89 hectares</b>
Surfaces « A »	2913,43	2801,04	-112,39
Surfaces « N »	1522,18	1642,58	120,4
<b>Total des surfaces « A » et « N »</b>	<b>4435,61</b>	<b>4443,62</b>	<b>+8,01 hectares</b>

Remarque du rédacteur : ce tableau, extrait du rapport de présentation Tome 3 page 37, indique une réduction des surfaces à urbaniser de 9,89 hectares et une augmentation des surfaces agricoles et naturelles de 8,01 hectares sans expliciter la différence de 1,88 hectares.

### **1.2.3- Bâtiments susceptibles de changer de destination**

Le projet présente un ensemble de fiches décrivant chacune un bâtiment situé en zone A ou en zone N et qui pourrait changer de destination.

On y dénombre 84 fiches représentant 84 bâtiments dont le changement de destination vers une activité non liée à l'activité agricole serait possible et 37 fiches représentant 99 bâtiments dont le changement de destination vers une activité liée à l'activité agricole serait possible.

Ces fiches, illustrées par des photos, précisent les critères de choix, la situation, la taille et les caractéristiques principales de chaque bâtiment.

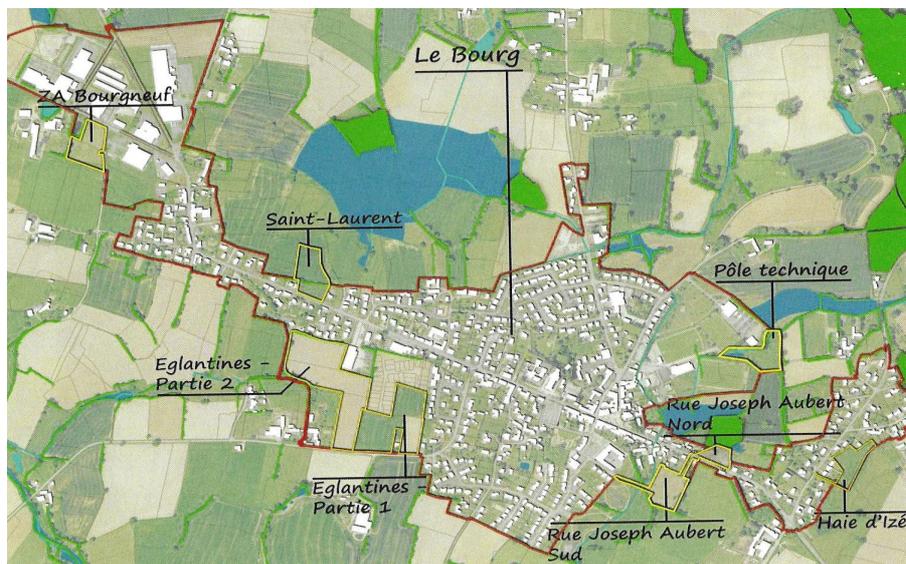
Il est rappelé que chaque demande de changement de destination sera soumise à l'accord de la CDPENAF qui statuera au cas par cas au moment où le projet correspondant sera déposé.

### **1.2.4- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Conformément au code l'urbanisme, l'objectif de ces orientations est de rendre opérant les choix d'aménagement faits lors de la réflexion sur les modalités de développement de la commune et de rendre cohérent l'esprit du projet et la forme finale de ses aménagements. Les orientations peuvent être générales, elles s'appliquent alors indépendamment des dispositions spatiales prises dans le cadre d'orientations graphiques et sont d'ordre supérieur. Elles peuvent aussi être particulières, elles portent alors sur des sites d'enjeux urbains à court ou moyen terme. Elles s'attachent indifféremment à des espaces classés U ou AU.

- La mixité architecturale devra servir l'objectif de mixité sociale en proposant des programmes associant une diversité d'appropriation parmi lesquelles, sans caractère exhaustif, l'accession à la propriété, le locatif, les logements sociaux, l'accession sociale à la propriété. Ces opérations d'ensemble s'inséreront dans leur environnement urbain en usant de modèles traditionnels tel que la place ou la placette, bordées par des architectures capables de "cadrer" l'espace. L'insertion dans le tissu urbain se fera aussi par la recherche d'un réseau piéton et cycle, se connectant au réseau existant et facilitant la relation entre le tissu à développer et les services, les commerces ou les équipements et les réseaux de découverte riverains.
- La diminution recherchée des pollutions et atteintes à l'environnement mais aussi des risques doit conduire pour toute opération d'ensemble à rechercher au travers des matériaux mais surtout des implantations, une amélioration des bilans thermiques des constructions, favoriser l'intégration de la trame arborée existante dans les opérations et préserver les zones humides existantes.

Les OAP sont opposables aux tiers et permettent à la commune d'encadrer le mode d'urbanisation et ainsi d'harmoniser son développement. Le projet de PLU comporte des OAP sur 8 sites :



## 1. Secteur du Bourg

Cette OAP concerne l'ensemble de l'aire agglomérée du bourg. Il s'agit de préciser les principes de qualification des franges urbaines et notamment celles futures, en s'appuyant sur les entités paysagères. La trame verte et bleue identifiée au travers du diagnostic est prise en compte, dans l'optique de la protéger et de la valoriser.

Les franges urbaines doivent être pensées pour établir une transition entre paysage urbain et paysage agricole ou naturel par le biais notamment d'un aménagement d'écrans végétalisés s'appuyant sur la trame verte et bleu existante.

Il s'agit également de poser des principes d'accessibilité (cheminement piétons et/ou cycles et routiers) dont :

- Veiller à la bonne intégration des espaces de stationnement dans leur contexte urbain et paysager. Privilégier l'aménagement d'une aire naturelle de stationnement paysager, offrant une place importante au végétal.
- Sécuriser les déplacements doux au niveau du Bourgneuf en proposant un chemin piétonnier de contournement de la départementale au niveau du virage,
- Relier le hameau du Bas du Bois au Bourg ;
- Désenclaver le quartier sud et permettre le contournement du coeur de bourg pour les habitants.

Pour valoriser l'entrée est du coeur de bourg, au travers d'un aménagement paysager d'un espace en friche :

- Valoriser les perspectives vers le coeur de bourg et les clochers (mairie, église),
- Proposer un véritable projet paysager.

Pour les services, les commerces et les équipements :

- Renforcer le caractère de centralité des abords de l'école publique via l'implantation et le développement d'équipements (maison de santé, médiathèque, etc.),
- Renforcer le caractère central des abords de l'église en proposant le développement d'une offre commerciale et de services le long de la départementale, à l'ouest du Bourg.

## 2. Secteurs des Eglantines

Ce secteur concerné se situe en continuité ouest du bourg, sur les arrières des constructions longeant la départementale et de la tranche 1 du Lotissement des Eglantines, aujourd'hui en fin d'urbanisation.

Il s'agit d'un espace, d'environ 3,5 hectares. Ce secteur, d'origine agricole, est d'ores et déjà en projet puisqu'il constitue les tranches 2 et 3 du Lotissement des Eglantines.

Le terrain est bordé de zones d'habitat pavillonnaire à l'est, de parcelles agricoles au sud et au nord-ouest. Des haies marquent également les limites nord-ouest du site.

Le site est proche du centre-bourg et du pôle d'équipements. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier mixte à dominante résidentielle. Son urbanisation s'inscrit également dans une volonté d'étoffer le bourg, via un rééquilibrage urbain entre l'ouest et l'est. L'OAP couvre deux secteurs : le secteur 1AUB, le plus à l'est ; le secteur 2AUB, le plus à l'ouest.

Ses objectifs sont :

- permettre l'urbanisation à proximité du cœur de bourg, avec des objectifs de densité et d'une part de logement social,
- favoriser les déplacements doux,
- maintenir le caractère paysager,
- assurer une qualité architecturale et urbaine en cohérence avec le caractère du site.

Les principes d'aménagements sont définis, ils concernent la composition urbaine, les déplacements et les espaces verts.

### **3. Secteur de la Haie d'Izé**

Il s'agit d'un espace d'environ 0,76 hectares à l'arrière des constructions existantes. Le terrain est bordé de zones d'habitat pavillonnaire à l'ouest et au nord, de parcelles agricoles au sud et à l'est et il est accessible par la rue des Hauts d'Izé, à l'ouest.

Le site est situé à moins de 1 km du coeur de bourg (mairie, commerces) et son urbanisation s'inscrit dans une volonté d'étoffer ce quartier à part entière du bourg et de proposer des formes diversifiées d'habitat sur l'ensemble de la commune en marquant les nouvelles limites urbaines de la Haie d'Izé, perceptibles depuis la RD794. Son aménagement contribuera à formaliser l'entrée est du bourg.

L'urbanisation de ce secteur devra être réalisée sous forme d'une opération d'ensemble avec une densité minimale de ce secteur de 11 logements à l'hectare. Une bande verte isolera ce secteur des activités agricoles au sud et à l'est.

### **4. Secteur nord de la rue Joseph Aubert**

Le secteur concerné par le projet se situe à l'entrée est du bourg, couvre environ 0,5 hectares et correspond à un secteur en friche longeant la rue Joseph Aubert. Cette friche est bordée, à l'ouest et à l'est, par des habitations. Des zones humides et des boisements de type peupliers marquent sa limite nord et au nord-est, des terrains agricoles de type prairies. Les enjeux sur ce site sont de valoriser cette entrée de bourg, qui se caractérise par une perspective particulièrement intéressante sur le coeur de bourg et ses cloches (église, mairie).

Ce secteur est à vocation d'espace public et d'équipement. Il permettra la création d'un espace de stationnement et de covoiturage paysager, valorisant l'entrée de ville. Sa desserte routière se fera depuis la rue Joseph Aubert. Un carrefour sera matérialisé pour marquer l'entrée de ville, et sécuriser l'entrée sur le site et sur le nouveau quartier au sud.

Des cheminements piétons seront aménagés et un cheminement vers les terrains et les salles de sport pourra être envisagé au nord.

Cet espace sera ouvert et de type prairie de fauche sur les limites sud et est du projet. En limite sud, cet espace assurera le maintien d'un recul par rapport à la voie d'environ 10 mètres sans plantation ni stationnement. Ce recul permettra de préserver et valoriser la vue sur le coeur de bourg et ses clochers. A l'est, cet espace présentera une largeur d'environ 15 mètres de manière à permettre une potentielle vue sur le château.

Le secteur verra création d'un espace de stationnement paysager avec, au sol, une perméabilité maximale (dalles ou mélange terre-pierre engazonné, stabilisé, etc.). Les espaces de stationnement seront plantés, de manière à favoriser l'intégration des véhicules.

Une haie pourra être plantée au sud-est, de manière à créer un espace tampon avec l'habitation existante, sans « casser » la perspective sur les clochers.

### **5. Secteur sud de la rue Joseph Aubert**

Ce secteur, au sud, est situé sur les arrières de l'école publique et du bâti ancien longeant la rue Joseph Aubert. Il couvre une superficie d'environ 1,12 hectares.

Le site est situé à proximité directe du coeur de bourg. Son urbanisation s'inscrit dans un objectif de désenclavement du quartier sud, en permettant aux riverains de contourner la départementale et le coeur de bourg. Il s'agit de réduire les flux de circulation dans le coeur de bourg.

Le terrain est bordé de zones agricoles et naturelles au sud, à l'ouest et à l'est et d'habitat ancien de type longère au nord. A l'ouest, il traverse un espace public paysager, aménagé dans le cadre du développement de l'école et du lotissement des Jardins Saint-Martin. Il traverse également le ruisseau du Bois Cornillé.

Il est accessible par la rue Joseph Aubert et par la rue des Pins. Le quartier sera perceptible depuis la rue Joseph Aubert.

Ce secteur a une vocation principale d'habitat et son urbanisation sera réalisée sous forme d'une opération d'ensemble avec une densité minimale de 16 logements à l'hectare et la réalisation de liaisons douces piéton et vélo depuis la rue Joseph Aubert avec un raccordement sur la rue des Pins.

Les haies en limites est et sud seront préservées voire renforcées et le bocage existant sera préservé au maximum. Des dispositions seront prises pour limiter au maximum l'impact sur le cours d'eau : marges de recul par rapport aux berges, gestion obligatoire des eaux pluviales avant rejet, etc. Les abords du cours d'eau seront inconstructibles. Ces marges de recul pourront être aménagées en jardin non imperméabilisés, espaces verts publics, etc.

#### **6. Secteur de Bourgneuf**

Ce secteur d'environ 1 hectare se situe à l'entrée ouest du bourg au sein de la ZA du Bourgneuf, il a une vocation principale d'activités.

Accessible depuis la RD 528 et l'allée des Bruères, le terrain est bordé de zones agricoles au sud, et de bâtiments d'activités artisanales et industrielles au nord, à l'ouest et à l'est. Un bassin de rétention marque sa limite nord-ouest et des haies sont présentes en limite ouest. Les abords de la RD528 devront être paysagés. Les haies présentes sur le site, en limite ouest seront préservées et un écran végétal sera créé en limite sud du site.

#### **7. Secteur de Saint-Laurent**

Le secteur, d'environ 1 hectare, se situe sur la partie ouest du bourg, entre le Bourgneuf et le coeur de bourg, le long de la RD 794 (rue de Combourg). Il a une vocation principale d'activités commerciales et de services.

Le terrain est bordé de zones agricoles au nord, et d'habitation au sud-est et sud-ouest. La rue de Combourg marque sa limite sud. Une partie du site peut ainsi être considérée comme une dent creuse. L'urbanisation de ce secteur devra obligatoirement être réalisée sous forme d'une opération d'ensemble. Une haie traversante est-ouest, présente sur le site, devra être préservée au maximum et une bande boisée sera réalisée au nord en bordure du chemin d'exploitation ainsi qu'à l'est et à l'ouest.

#### **8. Secteur du pôle technique**

Le secteur a une vocation principale d'équipements publics. D'environ 0,93 hectare, il se situe au nord-est du bourg, dans la continuité des équipements culturels, sportifs et de loisirs de la commune. Sur les arrières de la salle polyvalente récente du Tertre, le site est marqué à l'est et au sud par des espaces agro-naturels.

Des éléments naturels marquent le site avec des haies bocagères sur l'ensemble de ces limites, un cours d'eau en limite nord et un bassin de rétention, à l'ouest, inventorié comme zone humide.

Le site est accessible à l'ouest par un passage débouchant des équipements sportifs, de loisirs et un autre passage pourra être créé au nord-ouest, au niveau de la salle du Tertre.

Le bassin de rétention, inventorié comme zone humide, sera préservé. Les constructions s'implanteront avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à ce bassin.

Des dispositions seront prises pour limiter au maximum l'impact sur le cours d'eau : marges de recul par rapport aux berges, gestion obligatoire des eaux pluviales avant rejet, etc.

Les haies bocagères présentes sur les limites du site seront préservées dans la mesure du possible et les limites du site seront aménagées pour favoriser la qualité paysagère de la transition entre ce site et les espaces agro-naturels et équipements environnants.

### **1.2.5- Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)**

Val d'Izé comporte un vaste territoire rural constitué de nombreux hameaux. La volonté communale est de permettre une densification limitée de certains hameaux n'ayant plus de vocation agricole et qui comportent des dents creuses. Parmi les 147 hameaux répertoriés sur le territoire communal, 2 ont été retenus comme STECAL habitat avec un potentiel de 20 logements sur 8,48 hectares et 18 comme STECAL activités sur une surface de 12,22 hectares.

L'identification de ces deux STECAL habitat permet tout à la fois : la densification limitée de certains hameaux ; la mise en place d'une politique de l'habitat diversifiée pour favoriser une mixité sociale, en proposant diverses typologies d'habitats et des sites de projets variés ; la réponse aux caractéristiques particulières du territoire, particulièrement vaste et avec de nombreux hameaux. Les critères d'identification sont : la proximité du bourg ; au moins 10 constructions à usage

d'habitation ; une distance entre les habitations de moins de 50 m ; la possibilité de densification avec des dents creuses sans usage agricole ; les accès sécurisés et l'absence de risque et la protection des milieux naturels. Ces hameaux sont le Bon Secours avec un potentiel de 6 logements et une surface de 6,09 hectares et le Bas du Bois avec un potentiel de 14 logements et une surface de 2,39 hectares.

De nombreuses activités sont présentes dans l'espace rural. Ces activités sont diverses : activités de loisirs (ball-trap, carrière d'entraînement pour chevaux, moto-cross), entreprises de travaux publics agricoles, artisans, etc. L'objectif des élus est de favoriser la pérennisation et le développement de ces activités économiques existantes.

Aussi, et suite à une consultation de chaque entreprise présente dans l'espace rural, elles ont été identifiées comme des STECAL activités. Un zonage spécifique, adapté aux différentes activités, a été mis en place. Ainsi, les entreprises intégrées dans un cadre naturel ont été zonées en N et celles intégrées dans un cadre agricole en A.

Au total, 18 STECAL activités sont identifiées. Le critère principal de délimitation de ces STECAL est l'impossibilité d'utiliser un zonage mieux adapté. Ces entreprises sont en effet non contiguës avec des zones urbaines. Leur développement, sous forme d'extension ou de nouvelles constructions, demande un zonage spécifique.

4 sous secteurs sont identifiés, en fonction de l'activité concernée :

- Indice « a » : 10 activités artisanales
- Indice « d » : 1 déchetterie
- Indice « l » : 3 activités sportives, de loisirs
- Indice « m » : 4 activités agricoles (travaux publics agricoles, ETA, etc.)

La délimitation des STECAL vise à s'accrocher au plus près du bâti existant, et à prendre en compte les projets des entreprises. Au total, 12,22 ha sont zonés pour des STECAL activités.

### **1.2.6- Emplacements réservés**

Au nombre de 8, ces emplacements réservés sont repérés sur le plan de zonage (règlement graphique). Ils sont établis au bénéfice de la commune pour son développement et son aménagement ultérieur.

1. Extension de la station d'épuration, 14 808 m<sup>2</sup>
2. Création d'une liaison piétonne, 1 177 m<sup>2</sup>
3. Elargissement du chemin rural, 413 m<sup>2</sup>
4. Extension des équipements publics, 3 159 m<sup>2</sup>
5. Aménagement d'un espace public de stationnement et de covoiturage, 3 813 m<sup>2</sup>
6. Création d'un accès, 617 m<sup>2</sup>
7. Création d'une liaison douce, 1 988 m<sup>2</sup>
8. Création d'un équipement public d'intérêt collectif, 9 277 m<sup>2</sup>

### **1.2.7- Servitudes**

Les servitudes nécessaires sont :

- les 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 des servitudes d'utilité publiques,
- le plan du DPU arrêté le 7 mars 2019 (agglomération et captages d'eau potable),
- la liste et les zones de protections demandées au titre de l'archéologie,
- l'inventaire des zones humides,
- la liste des emplacements réservés,

- l'inventaire du bâti pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination,
- le diagnostic agricole de Val d'Izé établi par les services de la chambre d'agriculture,
- la liste des espèces invasives
- relatives aux terrains riverains aux cours d'eau non domaniaux,
- les servitudes nécessaires à la pose de canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement,
- les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques,
- établies à l'extérieur des zones de dégagement,
- les servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection des centres exploités par l'Etat,
- les servitudes relatives à l'établissement et l'entretien de câbles et dispositifs souterrains de télécommunications,
- les servitudes nécessaires à la protection des monuments historiques.
- les annexes sanitaires, présentant les dispositions générales (textes et plans) sur les secteurs d'urbanisation et relatives à l'eau potable, les eaux usées, les eaux pluviales et les déchets. Elles précisent les dispositions retenues pour l'actualisation du plan de zonage des eaux usées et du plan de zonage des eaux pluviales et notamment :

Actualisation du plan de zonage des eaux usées. La commune dispose d'un zonage assainissement mis à jour en mai 2017. Ce zonage prend en compte les zones d'urbanisation futures. .

Des zones d'urbanisation futures, initialement prévues dans le zonage assainissement, ont été modifiées ou rajoutées. Ainsi le zonage assainissement actuel ne prend pas en compte les secteurs qui suivent :

- la partie 2 du secteur Les Eglantines,
- le secteur de la Haie d'Izé
- les parties nord et sud du secteur de la rue Joseph Aubert,
- la partie sud du secteur ZA Bourgneuf,
- le secteur Pôle technique.

Une mise à jour du zonage assainissement a donc été nécessaire pour inclure ces secteurs.

Les prescriptions liées aux zones d'assainissement collectif et non collectif, détaillées dans la notice du zonage assainissement, réalisé en 2016, restent applicables. Elles sont rappelées ci-dessous.

- Pour l'assainissement collectif : Les usagers ont obligation de raccordement et de paiement de la redevance correspondant aux charges d'investissement et de fonctionnement des systèmes collectifs.
- Pour l'assainissement non-collectif : Les usagers ont l'obligation de mettre en oeuvre et d'entretenir les ouvrages pour les systèmes non collectifs.
- Les communes ont l'obligation de contrôler les dispositifs d'assainissement non collectifs.

Actualisation du plan de zonage des eaux pluviales. La commune dispose d'un schéma directeur de gestion de l'eau pluviale depuis 2009. Il a fait l'objet d'une autorisation préfectorale au titre de la loi sur l'eau. La réalisation des aménagements décrits dans ce document est donc autorisée à partir du 7 juillet 2010, jusqu'au 7 juillet 2020, date de la fin de la validité de l'arrêté.

Mais, compte tenu des évolutions des périmètres des projets d'urbanisation sur ce nouveau périmètre, les travaux préconisés par le SDGEP, dans le cadre de nouveaux projets, ne sont pas adaptés. La collectivité et les aménageurs sont donc conduits à consulter la police de l'eau avant de réaliser des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Passé cette date, les aménagements susceptibles d'être soumis à la loi sur l'eau devront faire l'objet d'une demande d'autorisation ou déclaration, même si ces aménagements ont été décrits dans le schéma directeur.

Une mise à jour du zonage eau pluviale s'est avérée nécessaire afin de prendre en compte ces modifications et ainsi les prescriptions du SDGEP dans le cadre de futurs projets d'urbanisation et applicables jusqu'à la date de validité de l'arrêté :

- Volet récupération de l'eau pluviale : « L'imposition aux futurs porteurs des opérations de construction de prévoir systématiquement, à l'échelle de chaque parcelle à construire, la mise en place d'une cuve enterrée de récupération des eaux pluviales (eaux de toitures) destinée, à minima, à des usages d'arrosage sur la parcelle ou de lavage (véhicules, allée privée, terrasses...) » ;
- Pour tout projet d'urbanisation de surface supérieure à 1 hectare, des aménagements de régulation des débits sont à prévoir afin de ne pas accentuer les débits à l'aval.

Après la date de validité de l'arrêté d'autorisation, les prescriptions du SDGEP vis-à-vis des futurs projets d'urbanisation resteront applicables. En complément, les futurs projets d'urbanisation de surface totale supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, devront disposer d'un dispositif régulation/rétention de leurs eaux pluviales :

- De surface de projet > 1 hectare, ils seront soumis à la loi sur l'eau. Le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale ;
- De surface de projet entre 1000 m<sup>2</sup> et 1 ha. Le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale mais ne pourra pas être inférieur à 1 l/s.

Une note hydraulique devra être déposée lors du dépôt du permis de construire ou du permis d'aménager.

Tous les projets d'aménagement dans l'emprise du zonage ainsi que sur les STECAL, définis dans le projet de PLU sont concernés par ces prescriptions.

De manière générale, les projets seront conçus pour limiter au maximum l'imperméabilisation des sites et favoriser l'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

### **1.2.8- Perspectives d'évolution de l'environnement avec le PLU, mesures et suivi**

Le projet de PLU prévoit pour la commune de Val d'Izé, une croissance démographique conduisant à une population de 2 990 habitants en 2027, soit + 404 habitants par rapport au 1er janvier 2019 (valeurs de population légale INSEE au 1er janvier 2016). Cette prévision induit la livraison de 195 logements supplémentaires. Par voie de conséquences, il retient de réduire de près de 10 hectares les surfaces classées « U » et de reclasser en zones « A » ou « N » 8 hectares classés « urbanisés » ou « urbanisables » par le PLU « 2013 ».

#### **Incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU**

L'évaluation environnementale du PLU de Val d'Izé présente, sur la base des éléments de diagnostic et du projet de territoire, les incidences potentielles du projet retenu et montre que les enjeux environnementaux ont été pris en compte. Cette démarche constitue l'aboutissement du processus itératif de l'évaluation des impacts qui a été conduit tout au long de la révision du PLU.

Ces incidences sont évaluées à l'échelle globale du territoire au travers du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), du zonage (document graphique) et du règlement littéral et, à l'échelle des secteurs à projet avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La principale incidence du projet de PLU sur l'environnement, est liée à l'urbanisation du territoire et donc à la consommation d'espaces. En effet, le PLU doit prévoir des secteurs à urbaniser pour pouvoir répondre à des enjeux liés à la dynamique démographique, parfois au détriment de la préservation des milieux et ressources.

La principale mesure pour lutter contre cet impact et ceux qui lui sont associés (déplacements urbains, pollution des milieux naturels par rejets divers, etc.) a été de réduire la superficie des zones urbanisables par rapport au PLU de 2013.

Pour évaluer l'incidence du projet de PLU sur les milieux naturels et le paysage, les principaux types d'impacts à prendre en compte et à limiter dans le cadre du projet sont les suivants :

- l'accélération des écoulements et les phénomènes de crue liés à l'imperméabilisation des sols,
- l'érosion des sols en aval des zones urbanisées générée par l'agrandissement des zones imperméabilisées et l'arrachage des haies (augmentation des débits),
- la pollution des eaux pluviales par les hydrocarbures et les métaux lourds,
- l'appauvrissement écologique en relation avec l'arrachage des haies, anthropisation du milieu (infrastructure, réseaux...), la réduction des zones naturelles et les interventions relatives au réseau hydrographique (végétation rivulaire, zones humides),
- la modification du paysage dans le cadre notamment d'aménagement en zone éloignée de l'urbanisation actuelle.

L'analyse des impacts des projets est réalisée pour chaque « secteur urbanisable ». Ces impacts sont directs et permanents dans la mesure où ils sont liés à l'urbanisation.

Ces mesures sont décrites pour chacun des secteurs urbanisables. Une analyse détaillée est produite à partir des éléments suivants : la localisation, la superficie initiale proposée, le zonage, l'occupation du sol actuelle, le maillage bocager, les informations particulières (risques, nuisances, zonages de protection réglementaire), l'intérêt de la zone, l'impact sans prise en compte des mesures correctives et des précautions, les mesures correctives et préconisations associées, l'impact avec la prise en compte des mesures correctives et des précautions, la surface ajustée et définitive.

Parmi les secteurs étudiés, certains sont concernés par des milieux d'intérêt patrimonial ou des éléments paysagers. Les mesures compensatrices envisagées permettent de corriger ces incidences soit par des réductions de zone, soit par des protections environnementale ou réglementaire :

- Inscrire les haies existantes dans le recensement des connexions biologiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Adapter les zonages d'eaux usées et d'eaux pluviales.
- Conserver les éléments paysagers, notamment le patrimoine classé faisant l'objet d'un périmètre de protection au titre de l'article L.123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme et du recensement du patrimoine bâti sur la commune. Conserver les cônes de vues sur l'ensemble du patrimoine classé. Les limites des zones sont conservées.
- Limiter la consommation d'espace en réduisant au maximum les zones urbanisables, notamment celles ayant un impact sur les milieux naturels et forestiers et aussi sur le milieu agricole.

En final, l'impact des secteurs urbanisables sur les milieux naturels, après la mise en place des mesures correctrices, sera alors limité.

#### Proposition d'indicateurs

Le code de l'urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans. Cela concerne, pour les PLU, notamment, l'environnement et la maîtrise de la consommation d'espace.

Des indicateurs de suivi environnementaux sont prévus :

<b>Thème</b>	<b>indicateurs</b>	<b>État initial / Etat constaté</b>
Espaces naturels d'intérêt (ZNIEFF, Natura 2000, ...)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie des zonages d'inventaire et réglementaire</li> <li>• Nombre de projets portant atteinte à un zonage d'inventaire et réglementaire</li> </ul>	
Réseau hydrographique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre et nature des dossiers loi sur l'eau instruits et autorisés en lien avec les aménagements du réseau hydrographique</li> <li>• Nombre de projets mettant en oeuvre des</li> </ul>	

Eaux pluviales et usées	techniques alternatives de gestion des eaux pluviales	
Risque naturel d'inondation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Qualité du rejet de la station d'épuration : taux de conformité sur les bilans 24h réalisés sur une année</li> <li>Nombre de projets en zone inondable</li> <li>Quantité d'eau potable produite à partir des captages sur une année</li> </ul>	
Eau potable		
Zones humides	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evaluation de l'évolution des surfaces de zones humides</li> <li>Nombre et nature des dossiers loi sur l'eau instruits et autorisés en lien avec la restauration des fonctions des zones humides</li> </ul>	
Bocage	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de déclaration autorisant l'abattage de haies</li> <li>Linéaire de haies protégées par la loi Paysage</li> <li>Linéaire de haies classées en EBC</li> </ul>	
Boisements	<ul style="list-style-type: none"> <li>Superficie des espaces boisés (avec et sans classement)</li> <li>Surface de boisements protégés par la loi Paysage</li> <li>Surface de boisements classés en EBC</li> <li>Nombre d'autorisations de défrichement accordées</li> </ul>	
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de vues remarquables sur le bourg</li> </ul>	
Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre d'avis de l'ABF rendus sur des projets</li> </ul>	
Consommation d'espace « agro-naturels »	<ul style="list-style-type: none"> <li>Superficie des zones agricoles</li> <li>Superficie des zones naturelles</li> <li>Superficie des zones urbanisées / à urbaniser</li> </ul>	
Mobilité – déplacements – trafic routier	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre d'accidents de la route ayant impliqué un mort/blessé</li> </ul>	
Activité économique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Surface agricole utile (SAU)</li> <li>Nombre de sièges d'exploitations agricoles sur la commune</li> <li>Nombre d'établissements sur la commune (source INSEE)</li> </ul>	
Démographie - Logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre d'habitants sur la commune (source INSEE)</li> <li>Nombre de logements sur la commune (source INSEE)</li> </ul>	

*Pour la production de logements* : Il s'agira de comptabiliser régulièrement le nombre de logements produits depuis l'approbation du PLU et de les comparer avec les objectifs (195 logements pendant la durée du PLU).

*Pour la consommation d'espace* : Il s'agira de comptabiliser régulièrement le nombre d'hectares AU consommés depuis l'approbation du PLU et de les comparer avec les objectifs (dont la densité en logements par hectare pendant la durée du PLU).

### 1.2.9- Règlements, graphique et littéral

Traduction réglementaire du PADD, le règlement graphique fait apparaître le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. Ces zones sont divisées en secteurs en fonction de leurs caractéristiques et des règles particulières qui

s'y appliquent. Ces règles sont précisées par le règlement littéral.

### **Les différentes zones du projet de PLU :**

Les zones urbaines « U ». Elles comprennent :

- La zone centrale UC, zone urbaine centrale où cohabitent des logements et des activités compatibles avec l'habitat.
- La zone UB, zone urbaine mixte qui correspond aux extensions des parties agglomérées du bourg.
- La zone UA, zone destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, ... Elle comprend un sous-secteur UAc à vocation spécifique de services, commerces et activités de bureau.
- La zone UL, zone destinée à recevoir des équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Les zones à urbaniser « AU ». On distingue les zones :

- 1 AU, zone à urbaniser, immédiatement constructible,
- 2 AU, zone à urbaniser, nécessitant une modification ou une révision du PLU pour devenir constructible.

L'ensemble des zones urbaines et à urbaniser représentent 112,19 hectares, soit 2,46% du territoire communal, elles représentaient 122,08 hectares et 2,7% dans le PLU « 2013 ».

Les zones agricoles A.

- A, zone de protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend les sous-secteurs suivants :
- Ah, zone constructible à vocation majoritairement résidentielle de la zone agricole (STECAL habitat).
- Aa, zone constructible à vocation artisanale de la zone agricole (STECAL artisan).
- Al, STECAL à vocation principale d'activités de loisirs en zone agricole.
- Ad, STECAL à vocation principale d'activités de déchetterie.
- Am, STECAL accueillant des entreprises de travaux agricoles.

Elles représentent 2 801,04 hectares, soit 61,45% du territoire communal, elles représentaient 2913,40 hectares et 63,92% dans le PLU « 2013 ».

Les zones naturelles et forestière N.

- N, zone naturelle de protection des espaces de la trame verte et bleue Elle comprend les sous-secteurs suivants :
- Nh, STECAL à vocation d'habitat en zone naturelle.
- Nm, STECAL accueillant des entreprises de travaux agricoles.,
- Na, STECAL, zone constructible à vocation artisanale de la zone agricole (STECAL artisan).

Elles représentent 1 642 hectares, soit 36% du territoire communal, elles représentaient 1 522 hectares et 33,4% dans le PLU « 2013 ».

### **Les autres éléments du règlement graphique**

En plus du zonage, les documents graphiques font ou doivent faire apparaître les renseignements suivants :

- les bâtiments susceptibles de changer de destination,
- le périmètre du bocage protégé,
- les espaces boisés classés,
- les espaces paysagers,
- les emplacements réservés,
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- les zones humides,

- les sites archéologiques
- les périmètres de protection des bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques,
- les périmètres de protection des captages en eau potable.

### 1.2.10- Autres documents annexés au projet de PLU

- Les annexes sanitaires dont :
  - le plan de distribution d'eau potable,
  - la carte de zonage d'assainissement,
  - le schéma directeur d'assainissement et des eaux pluviales,
- Les servitudes d'utilité publique
  - L'inventaire des zones humides et des cours d'eau,
  - le droit de préemption urbain

## **1.3 Impacts prévisibles sur l'environnement de la mise en œuvre du projet de PLU, mesures ERC** (cf évaluation environnementale)

L'évaluation environnementale du PLU de Val-d'Izé présente, sur la base des éléments de diagnostic et du projet de territoire, les incidences potentielles du projet retenu et montre que les enjeux environnementaux ont été pris en compte par le biais de mesures. Cette démarche constitue l'aboutissement d'un processus itératif de l'évaluation des impacts

Elle concerne :

- A l'échelle globale du territoire, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), du zonage (document graphique) et du règlement littéral ;
- A l'échelle des secteurs à projet avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La principale incidence du projet de PLU sur l'environnement, est liée à l'urbanisation du territoire et donc à la consommation des espaces. Ainsi, la principale mesure pour lutter contre cet impact et ceux qui lui sont associés (déplacements urbains, augmentation de la pollution lumineuse, augmentation de la température dans le bourg par le phénomène d'îlot de chaleur, pollution des milieux naturels par rejets divers, etc.) a été de réduire la superficie des zones urbanisables par rapport au PLU de 2013 de l'ordre de 10 hectares.

Cette mesure est un objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, principalement porté par le PADD, duquel découle les mesures prises dans le zonage, règlement littéral et les OAP.

### **Conséquences du PADD et des règlements sur l'environnement, mesures ERC retenues**

Catégories d'impacts	Impacts prévisibles	Mesures ERC retenues
Milieu physique <ul style="list-style-type: none"> <li>• climat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• augmentation du nombre de véhicules et de logements (sources de GES)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PADD : création de liaisons douces, déploiements de transports en commun, sécurisation du centre, création d'aire de stationnement en entrée de bourg</li> <li>• règlements : création de logements moins consommateurs d'énergie</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• relief et géologie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune incidence</li> </ul>	
Milieux agro-naturels		

<ul style="list-style-type: none"> <li>• espaces naturels d'intérêt</li> <li>• espaces naturels ou agricoles</li> <li>• réseau hydro. et zones humides</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bocage et boisements</li> <li>• trame verte et bleue</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• risque de vulnérabilité des 2 ZNIEFF présentes sur le territoire</li> <li>• impact positif car consommation d'espace réduite / PLU en vigueur</li> <li>• ruisseau du Bois Cornillé</li> <li>• atteintes aux zones humides</li> <li>• eaux de surfaces</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• risque de destruction</li> <li>• pressions sur 4 réservoirs de biodiversité, 4 corridors et discontinuités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• classement ZNIEFF en zone N</li> <li>• mitage réduit par STECAL moins nombreuses</li> <li>• établissement d'une OAP</li> <li>• toutes ZH classées en A ou N</li> <li>• protection par identification et préservation des haies antiérosion, gestion des eaux pluviales et protection des captages d'eau potable</li> <li>• classement des boisements en zone N, demandes de défrichement, inventaires des haies bocagères</li> <li>• protection de la TVB par règlement et zonage ainsi que par OAP</li> </ul>
Paysage et patrimoine culturel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'évolution du bâti peut les menacer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• périmètres de protections</li> <li>• classement de 231 km de haies</li> <li>• OAP</li> <li>• préservation du patrimoine bâti par changement de destination</li> </ul>
Ressources naturelles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• incidences (quantitative et qualitative) dues à l'urbanisation</li> <li>• incidences (quantitative) dues à l'urbanisation</li> <li>• augmentation du besoin et du risque de pollution dus à l'accroissement de la population</li> <li>• l'urbanisation apporte une augmentation de la consommation d'énergie et de la pollution</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• schéma directeur de gestion des eaux pluviales et évolution du zonage</li> <li>• incitation à préférer l'infiltration et la récupération</li> <li>• étude hydraulique par OAP</li> <li>• capacité et suivi de la STEP</li> <li>• extension du zonage assainissement collectif</li> <li>• protection des captages</li> <li>• le règlement et les OAP incitent à favoriser la performance énergétique (matériaux, implantation, énergies renouvelables, ...)</li> </ul>
Milieu humain et cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• impact faible</li> <li>• risque d'inondation par débordement de cours d'eau et risque de remontée de nappes</li> <li>• risque radon</li> <li>• risque du à l'augmentation de la population</li> <li>• risque du à l'augmentation de la population</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zonage et mesures de protection des cours d'eau</li> <li>• étude hydro-géologique avant urbanisation des secteurs concernés</li> <li>• règlements : localisation des secteurs urbanisables à proximité du centre ; OAP : développement du maillage piéton et cycle</li> <li>• maintien d'une déchetterie sur le territoire</li> </ul>

## Conséquences des OAP sur l'environnement, mesures ERC retenues

Ces orientations encadrent notamment les questions de densité, de diversité architecturale et urbaine, de desserte, d'environnement et de paysage. Elles permettent ainsi d'assurer l'application du PADD, en complément du règlement littéral et graphique.

OAP concernées	Intérêts et enjeux	Mesures retenues
1. Le Bourg	<ul style="list-style-type: none"> <li>Qualification des franges urbaines pour la préservation et valorisation de la trame verte et bleue</li> <li>Principes d'accessibilité (piétons/cycles/véhicules) pour la sécurisation des déplacements</li> </ul>	<p>Impact faible</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Création d'une aire de stationnement naturelle en entrée de bourg</li> <li>Aménagement d'écrans végétalisés en s'appuyant sur la TVB existante</li> <li>Valorisation paysagère de l'entrée est</li> <li>Renforcer les centralités (école publique et église)</li> <li>Nécessité d'étude hydraulique</li> </ul>
2. Eglantines parties 1 et 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rééquilibrage urbain entre l'ouest et l'est du bourg, à proximité du bourg et du pôle d'équipement : en extension et en continuité du bourg et proche du pôle d'équipement (extension du lotissement – tranches 2 et 3)</li> <li>Environnement : haies au nord et à l'ouest ; en limite de zone A</li> </ul>	<p>Impact non notable</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Densité : 15 à 18 log/ha</li> <li>Quartier mixte à dominante résidentielle</li> <li>Réalisation d'une liaison piéton/cycle</li> <li>Préservation au maximum du bocage existant</li> <li>Réalisation d'une bande verte d'isolement (principe d'écran végétal), d'une bande boisée et d'un talus planté</li> <li>Nécessité de réaliser une étude hydraulique</li> </ul>
3. La Haie d'Izé	<ul style="list-style-type: none"> <li>Marquage des nouvelles limites urbaines et formalisation de l'entrée est du bourg</li> <li>En extension ; à moins d'1 km du coeur de bourg</li> <li>Environnement : aucun élément bocager ou naturel d'intérêt sur le site ; en limite de zone A</li> </ul>	<p>Impact non notable</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Densité : 11 log/ha</li> <li>Réalisation d'une liaison piéton/cycle</li> <li>Réalisation d'une bande verte d'isolement (principe d'écran végétal)</li> <li>Nécessité de réaliser une étude hydraulique</li> </ul>
4. Rue Joseph Aubert	<ul style="list-style-type: none"> <li>Valorisation entrée est du bourg et désenclavement du quartier sud (contournement du coeur de bourg)</li> <li>Réduction des flux de circulation dans le coeur de bourg</li> <li>Environnement : éléments bocagers, ruisseau du Bois Cornillé, aux abords des zones naturelles (zones humides et boisements) et agricoles, espace public paysager du lotissement</li> </ul>	<p>Impact faible</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Densité minimale : 16 log/ha</li> <li>Réalisation de liaisons douces en lien avec accès routiers</li> <li>Préservation et renforcement des haies en limite sud et est</li> <li>Marge de recul par rapport au cours d'eau : zone d'inconstructibilité</li> <li>Nécessité de réaliser une étude hydraulique</li> <li>Sécurisation de l'entrée : création d'un carrefour et de</li> </ul>

	des Jardins Saint-Martin, en partie en zone inondable (crues de 1999 et 2008)	liaisons douces <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation et valorisation paysage et patrimoine via marge de recul</li> <li>• Recherche d'une perméabilité maximale de l'aire de stationnement</li> <li>• Plantations au sein de l'aire et écran végétal</li> <li>• Nécessité de réaliser une étude hydraulique</li> </ul>
5. ZA de Bourgneuf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintien et renforcement des activités économiques et valorisation de l'entrée ouest du bourg</li> <li>• En extension de la ZA actuelle</li> <li>• Environnement : présence de haies</li> </ul>	Impact non notable <ul style="list-style-type: none"> <li>• Paysager les abords de la RD528</li> <li>• Maintien et renforcement des haies (écran végétal à créer)</li> <li>• Nécessité de réaliser une étude hydraulique</li> </ul>
6. Saint-Laurent	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comblement d'une dent creuse en partie et développement d'activités commerciales et de services</li> <li>• En extension</li> <li>• Environnement : haie au centre du site</li> </ul>	Impact non notable <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter l'impact sur la haie centrale</li> <li>• Création d'un écran végétal (bande boisée)</li> <li>• Nécessité de réaliser une étude hydraulique</li> </ul>
7. Pôle technique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintien et développement des équipements publics</li> <li>• En extension des équipements publics ;</li> <li>• Environnement : haies bocagères, ruisseau du Bois Cornillé, bassin de rétention des eaux pluviales classé zone humide</li> </ul>	Impact faible <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation du bassin de rétention d'eaux pluviales classé zone humide</li> <li>• Recul d'inconstructibilité par rapport au bassin</li> <li>• Marge de recul par rapport au cours d'eau</li> <li>• Préservation autant que possible voire renforcement (écran végétal) des haies bocagères</li> <li>• Nécessité de réaliser une étude hydraulique en vue d'une gestion des eaux pluviales</li> </ul>

### Synthèse des impacts prévisibles sur l'environnement et mesures ERC retenues

L'analyse des sites concernés par le PLU et des projets qui y sont envisagés, a révélé à la fois les contraintes et les richesses de ces sites et a permis de choisir les emplacements les moins impactants sur les espaces agro-naturels de la commune.

Le PLU propose un renouvellement urbain, qui permet, tout en densifiant, une amélioration de la qualité de vie urbaine. Sa réalisation est encadrée par les OAP.

Les incidences négatives sont en partie limitées par le mode de développement urbain inscrit dans le PADD et traduit dans les documents réglementaires.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une première réponse qui doit voir ensuite une traduction opérationnelle de leurs objectifs lorsque les projets d'urbanisation naîtront : densité, diversité des formes urbaines, renforcement de la trame verte, déplacements doux...

Un seul projet s'inscrit dans un site sensible, à proximité du ruisseau du Bois Cornillé. Cependant,

l'OAP permet ici aussi d'éviter et réduire son impact sur l'environnement via notamment la définition d'une zone inconstructible aux abords du ruisseau. Cet espace inconstructible sera perméable, et pourra être utilisé comme espace public ou fond de jardin.

Concernant l'impact sur l'agriculture des zones d'extension, les exploitations concernées disposent d'une surface agricole utile (SAU) importante.

En résumé, l'impact de la réalisation du projet de PLU sur l'environnement sera faible pour certains aspects et non notable en général.

#### **1.4- Cadre réglementaire de l'enquête**

L'article L.153-33 du code de l'urbanisme précise que la révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du chapitre relatif à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

La définition, le contenu du PLU et son élaboration sont encadrés par les articles L.151-1 à 153-35 et R.151-1 à R.151-22 du code de l'urbanisme.

L'article L.153-19 précise que le projet de plan local d'urbanisme est soumis à enquête publique selon les formes et modalités prévues par les articles L.123-1 à L.123-16 et R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement.

## 2- Avis des organismes consultés

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 <sup>er</sup> 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 Régionale 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.

Il est recommandé de prendre connaissance de l'intégralité des observations formulées et contenues par le dossier. Les textes de ce chapitre 2 en reprennent les extraits essentiels.

La plupart de ces avis ont fait l'objet de réponses de la part de la commune, avant le lancement de l'enquête publique et une seconde version plus précise « Mémoire en réponse aux avis des PPC, modifié suite aux remarques du commissaire-enquêteur » a été transmis au commissaire enquêteur le 23 octobre 2019. ces réponses sont prises en compte dans ce présent document dans ses § 1 et 2).

### 2.1- Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré

#### Compatibilité du PADD

##### Remarque :

Le PADD est considéré comme compatible avec les objectifs et orientations du SCoT du Pays de Vitré. Deux remarques ont cependant été faites :

Remarque concernant la densité moyenne

« 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. »

Concernant les surfaces d'extension pour l'habitat

« D'après le rapport de présentation et le PADD, ce ne sont pas 10ha qui seront ouverts en extension, mais 8ha : à corriger. »

##### Réponse de la commune :

Au vu des remarques des PPC, les élus proposent de renforcer la densité minimale en zone U, en proposant une densité de 10 logements/ha à partir de 1000 m<sup>2</sup> 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'église et du parc ;
- le secteur rue du Château.

Enfin les élus proposent de revoir 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 :

	<b>Nombre de logements</b>	<b>Surface (ha)</b>	<b>Densité (logements/hectare)</b>
<b>Vacance</b>	<b>5</b>		
<b>Changement de destination :</b>	<b>25</b>		
<b>Densification :</b>	<b>39</b>	<b>2,79</b>	<b>13,3</b>
• solde de la tranche 1 « églantines »	20	1	20
• autres dents creuses du bourg	12	1	12
• autres dents creuses des 2 STECAL habitat	7	0,79	8,9
<b>Projets en cours, extensions :</b>	<b>98</b>	<b>5,99</b>	<b>16,2</b>
• partie 1 sud-est « les églantines »	38	2,49	15,3
• partie 2 sud-ouest « les églantines »	60	3,5	17,1
<b>Autres extensions :</b>	<b>28</b>	<b>1,88</b>	<b>13,8</b>
• Haie d'Izé	10	0,76	13,2
• Rue J. Aubert	18	1,12	16,1
<b>TOTAL :</b>	<b>195</b>	<b>10,66</b>	<b>15,5</b>

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

- densité des zones AU : 16 logements/ha au lieu de 15,63 logements/ha dans le PLU arrêté ;
- densité moyenne globale (densification et extension) : 15,5 logements/ha au lieu de 15 logements/ha dans le PLU arrêté.

Concernant les surfaces d'extension pour l'habitat, le PADD fixe des objectifs généraux de réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels. Aussi, le PADD fixe un maximum de 10 hectares à urbaniser pour l'habitat en extension future. Cependant, le projet permet de réduire ce chiffre à moins de 8 hectares. Le rapport de présentation sera modifié pour préciser ce point

La commune prend en compte les remarques. Le PLU sera modifié :

- modification du rapport de présentations (répartition des besoins en logement, densités moyennes notamment) ;
- modification des OAP (densités, sites de projet en dents creuses notamment).

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la nouvelle répartition des logements à livrer et qu'elle permet d'augmenter légèrement la densité. Il prend également acte que consommation de surface pour l'urbanisation est bien de 8 hectares et non 10 hectares.

Les documents constitutifs du PU seront modifiés.

### **Rapport de Présentation**

#### Remarque concernant le Tome 1

Les remarques concernent des erreurs matérielles concernant les données et informations issues du SCoT du Pays de Vitry : 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 :

- 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

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.

Concernant le Tome 3 et l'évaluation Environnementale : Val d'izé est identifiée en tant que pôle de proximité dans l'armature territoriale du SCoT et non en tant que pôle relais.

Les objectifs du SCoT ont été déclinés par bassin de vie et non par secteur contrairement au PLH.

Le SCoT fixe une densité moyenne de 15 logements/ha pour les pôles de proximité et non sur le Pays.

#### Réponse de la commune :

La commune tient compte des remarques, les erreurs matérielles relevées seront corrigées : Modification du rapport de présentation et de l'évaluation Environnementale (mise à jour et correction des données et des extraits relatifs au SCoT).

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte que les documents constitutifs du PU seront modifiés pour corriger ces erreurs matérielles.

## **OAP**

### Remarque :

Disposition générale des OAP en Page 7 : En zone U, chaque opération à vocation de logements, développé sur un terrain d'emprise supérieur à 2000 m<sup>2</sup> devra respecter une densité minimale de production de logements de 10 lgts/ha.

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 2000 m<sup>2</sup>. Il nous semble plus opportun d'ajouter des OAP sur ces secteurs avec une densité minimale ».

### Réponse de la commune :

Au vu des remarques des différents PPC, les élus proposent de renforcer la densité minimale en zone U, en proposant une densité de 10 logements/ha à partir de 1000 m<sup>2</sup> 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.

La commune tient compte de la remarque et modifiera en partie le PLU : modification des OAP (densités, sites de projet en dents creuses).

### Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte que les documents constitutifs du PU seront modifiés en ce sens.

## **Règlement Littéral**

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 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.

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.

Les remarques formulés concernent majoritairement des erreurs matérielles

Les remarques sur le fond concernent principalement les densités.

Réponse de la commune :

Le PADD stipule comme objectif :

- Permettre le maintien, le développement et l'évolution des activités agricoles
- Favoriser la diversification de l'activité des exploitants agricoles
- Valoriser les produits locaux

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 modifieront pas le règlement. Les remarques formulées concernent majoritairement des erreurs matérielles qui seront corrigées. Concernant les remarques sur le fond, il s'agit principalement de remarques concernant les densités, les élus en tiennent compte et le PLU sera modifié en partie.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la position de la commune qui modifiera les documents constitutifs du PLU pour corriger les erreurs matérielles et modifier les densités mais conservera dans son règlement les dispositions permettant l'installation de locaux de vente directe au sein des exploitations agricoles et donc liées à leur activité.

## **2.2- Commission départementale CDPENAF**

### Dispositions du règlement relatives aux annexes et extensions des habitations en zones A et N

Avis simple favorable sous réserve :

- Que l'emprise au sol des annexes en zones A et N ne dépasse pas 60m<sup>2</sup> (piscines comprises)
- Que la distance des annexes aux constructions existantes ne dépasse pas une distance de 20 m en zone A et N

Réponse de la commune :

Les élus tiennent compte de la remarque. Le règlement sera modifié et l'emprise au sol des annexes en zones A et N sera limitée à 60m<sup>2</sup> (piscines comprises)

La distance des annexes aux constructions existantes sera limitée à 20 m en zone A et N.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'accord de la commune pour limiter emprise et distance.

### Délimitation de 20 STECAL

- Avis simple défavorable 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.
- Avis simple favorable pour le STECAL habitat du Bas du Bois.
- Avis simple favorable pour les 3 STECAL Loisirs sous réserve de supprimer la possibilité de réaliser des logements de fonction.
- Avis simple favorable pour le STECAL activité artisanale La Baverie sous réserve de réduire le périmètre au plus près du bâtiment.
- 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.

Réponse de la commune :

Concernant le STECAL habitat Bon Secours : Val d'Izé comporte un vaste territoire rural constitué de 147 hameaux. La volonté communale est de permettre une densification limitée de certains hameaux. Le hameau de Bon Secours comporte des dents creuses, et n'a 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 l'habitat diffus et les 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.

Aussi, malgré sa superficie relativement importante, les capacités d'accueil sont limitées du fait de la topographie du site notamment (pente importante).

Son identification en tant que STECAL répond à plusieurs objectifs du PADD, et notamment :

- 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, ce caractère exceptionnel doit s'apprécier au regard de cette spécificité.

La volonté des élus est de maintenir le hameau de Bon Secours en STECAL Habitat. Cependant 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 hectares au lieu des 6,1 hectares du PLU arrêté.

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 : 0,13 hectares au lieu de 0,2 hectare.

Concernant le STECAL activité agricole de Saint-Etienne : Les élus tiennent compte de la remarque. Les limites du STECAL seront revue : 1,49 hectares au lieu de 2,29 hectares

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note des modifications proposées : la surface du STECAL Bon Secours sera réduite de 3,62 hectares, que les STECAL La Baverie et Saint-Etienne seront réduits de 0,87 hectare ; pas de logements de fonction dans les STECAL loisirs.

## **2.3- Autorité Environnementale**

L'autorité Environnementale n'a émis aucune observation

## **2.4- Vitré Communauté**

### **PADD – remarques générales**

#### 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.»

#### Remarque Activités et Cadre de vie

L'avis synthétise les objectifs du PADD pour ces thématiques, sans remarques spécifiques.

#### Remarque « Paysage, environnement »

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

### Réponse de la commune :

Les élus proposent de renforcer la densité minimale en zone U, en proposant une densité de 10 lgts/ha à partir de 1000 m<sup>2</sup> 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, 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 :

	<b>Nombre de logements</b>	<b>Surface (ha)</b>	<b>Densité (logements/hectare)</b>
<b>Vacance</b>	<b>5</b>		
<b>Changement de destination :</b>	<b>25</b>		
<b>Densification :</b>	<b>39</b>	<b>2,79</b>	<b>13,3</b>
• solde de la tranche 1 « églantines »	20	1	20
• autres dents creuses du bourg	12	1	12
• autres dents creuses des 2 STECAL habitat	7	0,79	8,9
<b>Projets en cours, extensions :</b>	<b>98</b>	<b>5,99</b>	<b>16,2</b>
• partie 1 sud-est « les églantines »	38	2,49	15,3
• partie 2 sud-ouest « les églantines »	60	3,5	17,1
<b>Autres extensions :</b>	<b>28</b>	<b>1,88</b>	<b>13,8</b>
• Haie d'Izé	10	0,76	13,2
• Rue J. Aubert	18	1,12	16,1
<b>TOTAL :</b>	<b>195</b>	<b>10,66</b>	<b>15,5</b>

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

- densité des zones AU : 16 logements/ha au lieu de 15,63 logements/ha dans le PLU arrêté ;
- densité moyenne globale (densification et extension) : 15,5 logements/ha au lieu de 15 logements/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.

La commune prend en compte la remarque. Le PLU sera modifié :

- 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.

### Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note que la commune modifiera son projet de PLU et ses documents constitutifs (nouvelle répartition des besoins en logement, densité moyenne, densités des OAP, ajout d'un corridor écologique en zone N au Nord-Est).

## **OAP – Remarques générales**

« L'OAP générale reprend un tableau des surfaces et volumes de logements des secteurs d'extension urbaine.

Les données ne semblent pas correspondre à 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 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. »

### « 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. »

### « 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 bocagère. »

### « OAP n°7 : Pôle technique : «RAS »

### Réponse de la commune :

OAP générale et tableau des surfaces : le PADD fixe des objectifs généraux de réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels, il fixe ainsi un maximum de 10 hectares à urbaniser pour l'habitat en extension future. Cependant, le projet urbain, réglementaire a permis de réduire ce chiffre à moins de 8 hectares. C'est donc bien 7,87 hectares 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.

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 100 mètres 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 et 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 espaces 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.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte que les OAP consommeront 7,87 hectares (et non 10) et que la plupart des OAP seront améliorées pour tenir compte des remarques.

## **Règlement littéral – Remarques générales**

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 ?

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.

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 :

- 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.

Il pourra être utile de revoir cette disposition.

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 ?

L'article N 2.1b prévoit que « les surélévations du bâtiment d'habitation pré existant permettant de créer un étage habitable supplémentaire sont autorisées ».

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.

Réponse de la commune :

La commune prend en compte certaines des remarques, le PLU sera modifié concernant les règles de stationnement pour les équipements.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte du changement porté au règlement pour corriger une incohérence sur les places de stationnement mais pas sur les autres points.

## Habitat

### Remarque :

L'avis rappelle les objectifs et orientations du PLH concernant la commune de Val d'Izé.

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.

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.

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.

Observations : 33 logements locatifs sociaux 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.

### Réponse de la commune :

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.

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 :

	<b>Nombre de logements</b>	<b>Surface (ha)</b>	<b>Densité (logements/hectare)</b>
<b>Vacance</b>	<b>5</b>		
<b>Changement de destination :</b>	<b>25</b>		
<b>Densification :</b>	<b>39</b>	<b>2,79</b>	<b>13,3</b>
• solde de la tranche 1 « églantines »	20	1	20
• autres dents creuses du bourg	12	1	12
• autres dents creuses des 2 STECAL habitat	7	0,79	8,9
<b>Projets en cours, extensions :</b>	<b>98</b>	<b>5,99</b>	<b>16,2</b>
• partie 1 sud-est « les églantines »	38	2,49	15,3
• partie 2 sud-ouest « les églantines »	60	3,5	17,1
<b>Autres extensions :</b>	<b>28</b>	<b>1,88</b>	<b>13,8</b>
• Haie d'Izé	10	0,76	13,2
• Rue J. Aubert	18	1,12	16,1
<b>TOTAL :</b>	<b>195</b>	<b>10,66</b>	<b>15,5</b>

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 logements 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).

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

- 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)

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note des amendements apportés au projet : en global (répartition des besoins en logement, densités moyennes, données relatives aux logements sociaux et à la mixité sociale) et pour les 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).

### **Mobilités**

#### Remarque :

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 zones 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, ...

Elle ne met pas l'accent sur la nécessité de renforcer les modes de déplacements collectifs vers les pôles

#### Réponse de la commune :

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. De plus, le PADD met l'accent sur la nécessité de déployer le réseau de Transport en Commun

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de ces éléments (liaisons douces et nécessité de déployer le réseau de transport en commun).

### **Développement économique et aménagement du territoire**

#### Remarque « PADD »

La commune prévoit la possibilité d'étendre sur une surface d'un hectare environ la zone 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.

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. 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.

#### Remarque « OAP »

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.

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.

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 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.

#### Réponse de la commune :

Concernant l'OAP, 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.

Concernant le règlement littéral, 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 zones U ayant le même indice. 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.

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la modification des prescriptions de l'OAP Bourgneuf et des dispositions générales concernant le commerce.

## **2.5- Chambre d'agriculture**

### **Gestion économe de l'espace**

#### Remarque sur la 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 sur la 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 faibles 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 « 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 enduits). »

#### Remarque sur la 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... »

#### Réponse de la commune :

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 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 m<sup>2</sup>, une densité minimale de production de logements de 10 logements/hectare.

Les élus proposent de renforcer la densité minimale en zone U, en proposant une densité de 10 logements par hectare à partir de 1000 m<sup>2</sup> 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, 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 et de la densité moyenne de la manière suivante :

- 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 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.

Zone d'activités : l'OAP sera modifiée de manière à favoriser la mutualisation des espaces de stationnement et accès, et l'optimisation de l'espace.

Gestion économe des sols : 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.

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

- 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.

### Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note que le PLU sera modifié en partie. Les dispositions concernant les bâtiments pouvant changer de destination seront maintenues.

### **STECAL**

« Le projet retient 2 STECAL habitat sur 6,48 ha et 18 STECAL d'activités sur 12,22 ha. »

#### Remarque sur la 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.

### Appréciation du commissaire enquêteur :

Voir la réponse apportée plus haut à la remarque formulées par CDPENAF.

### **Prise en compte de l'activité agricole**

#### Remarque sur le rapport de présentation

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.

#### PADD

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.

#### Règlement graphique

De façon générale la zone A recouvre bien la majeure partie du territoire communale, conformément à l'utilisation des sols.

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.

#### Règlement littéral

Demande : interdire en zone A et N les installations de photovoltaïques au sol (mesure destinée à éviter les champs de panneaux solaires).

Demande : 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.

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 maraîchères, 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 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.

Recommandation : en ce qui concerne les clôtures, retirer toute mention relative au site urbain. Retirer la prédominance de la végétation pour les clôtures agricoles.

Mesures d'accompagnement de l'urbanisation des zones AU. 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.

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...).

A ce titre, il conviendra de prendre le plus tôt possible toutes les mesures utiles pour amortir cette reprise, via notamment la compensation foncière.

En conclusion, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sous réserves de modification relatives principalement au règlement littéral du PLU.

#### Réponse de la commune :

Règlement graphique : 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.

Règlement littéral : 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.

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.

Le règlement sera modifié pour n'autoriser les gîtes ruraux/chambre d'hôte que par changement de destination et non par de nouvelles constructions.

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.

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.

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note que la commune prend en compte les remarques, le PLU sera modifié en partie :

- 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).

## **2.6- Préfecture / DDTM**

### **Développement communal et la gestion économe de l'espace**

#### 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 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 est 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 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 m<sup>2</sup> et celles de plus de 1.500 m<sup>2</sup> afin de ne pas nuire aux commerces de proximité du centre bourg. »

#### Réponse de la commune :

Le projet de production de logements 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 hectare).

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 m<sup>2</sup>, une densité minimale de 10 logements/hectare.

Les élus proposent de renforcer la densité minimale en zone U, en proposant une densité de 10 logements/ha à partir de 1000 m<sup>2</sup> 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.

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 suivante s'inscrit également dans une volonté d'augmenter la densité moyenne globale du projet :

	<b>Nombre de logements</b>	<b>Surface (ha)</b>	<b>Densité (logements/hectare)</b>
<b>Vacance</b>	<b>5</b>		
<b>Changement de destination :</b>	<b>25</b>		
<b>Densification :</b>	<b>39</b>	<b>2,79</b>	<b>13,3</b>
• solde de la tranche 1 « églantines »	20	1	20
• autres dents creuses du bourg	12	1	12
• autres dents creuses des 2 STECAL habitat	7	0,79	8,9

<b>Projets en cours, extensions :</b>	<b>98</b>	<b>5,99</b>	<b>16,2</b>
• partie 1 sud-est « les églantines »	38	2,49	15,3
• partie 2 sud-ouest « les églantines »	60	3,5	17,1
<b>Autres extensions :</b>	<b>28</b>	<b>1,88</b>	<b>13,8</b>
• Haie d'Izé	10	0,76	13,2
• Rue J. Aubert	18	1,12	16,1
<b>TOTAL :</b>	<b>195</b>	<b>10,66</b>	<b>15,5</b>

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.

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 partie des Eglantines soit au moins 6 logements sociaux (chiffres arrondis au plus haut).

Le secteur de projet à vocation commerciale est légèrement éloigné du coeur 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 coeur 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.

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note que 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 Secours en réduisant sa surface,
- 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.

#### **Patrimoine naturel et urbain, la trame verte et bleue**

#### Remarque :

« 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 identifiées 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. »

« 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. 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, comme la préservation des cours d'eau prévue notamment par les orientations d'aménagement définies dans le bourg et ses extensions. »

#### Réponse de la commune :

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

- 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.

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note de la réponse de la commune.

### **Mobilités alternatives et l'adaptation au changement climatique**

#### 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 ».

#### Réponse de la commune :

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.

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note de la réponse de la commune.

### **Prise en compte des risques**

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 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.

3 - L'aléa « retrait gonflement des argiles » n'est pas reporté en annexe. La commune comporte des secteurs classés en « Aléa faible ». »

Réponse de la commune :

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

- modification du règlement concernant les règles liées au risque d'inondation.
- 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.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note de la réponse de la commune.

## **2.8- Agence régionale de santé (ARS)**

- Privilégier dans les aménagements le recours à des plantations produisant peu de pollens ou de graines allergisants.
- 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.
- 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 nuisants.
- 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.
- 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 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.
- 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).
- 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 2 000 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.
  - Pour information, le territoire de la commune est classée en zone 3 (zone à potentiel radon significatif)

#### Réponse de la commune :

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

- 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 aout 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.

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note de la réponse de la commune.

### **Gestion ouvrages publics et servitudes d'utilité publique**

- Les servitudes d'isolement aux abords du gazoduc relèvent de la servitude I3 et non I8. De plus, elles doivent être reportées au plan.
- Des servitudes PT3 existent sur la commune et sont à mentionner dans la liste et à reporter au plan.
- Le gestionnaire de la servitude T7 est : DGAC/ SNIA Ouest, zone aéroportuaire CS 14321-44343 Bouguenais Cedex

#### Réponse de la commune :

La commune prend en compte les remarques et modifiera le PLU : modification/correction de la liste des servitudes et ajout de la servitude PT3.

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note de la réponse de la commune.

### **Numérisation du PLU**

Informations et rappels sur la numérisation du PLU au format CNIG.

Réponse de la commune : le rappel est noté.

Le commissaire enquêteur note de la réponse de la commune.

## **3- Organisation et déroulement de l'enquête**

### **3.1- Organisation de l'enquête**

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 14 mai 2019.

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

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.

### **3.2- Composition du dossier mis à disposition du public**

Le dossier mis à disposition du public, sous format papier et sous format électronique comprenait 10 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 CDPENAF sur le règlement,
    - 9.7. l'avis de la CDPENAF sur les STECAL,
    - 9.8. l'avis du centre régional de la propriété forestière (CRPF).
  10. **Mémoire en réponse aux avis des PPC** (document 7.2)

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

### **3.3- Publicité de l'enquête**

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](http://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](http://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 par 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](mailto: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- Déroulement de l'enquête**

#### **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 sa demande 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.

### **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.

### **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.

### **3.5- 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 mais leur nombre n'a pas 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. Au nombre de 5, leur contenu a toutefois été relevé par le commissaire enquêteur. Au total onze observations ont été exprimées.

## **4- Synthèse des observations formulées par le 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 en abordent plusieurs. En vue d'une instruction plus aisée, les observations ont été classées 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.

### **4.1 Constructibilité de parcelles**

Observations formulées sur ce thème :

#### **C2, le 2 octobre 2019 – Cabinet d'avocat Blanquet pour Mme Coquillon et Gautier**

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.

*« 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 :*

*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. 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.*

*2- Mesdames Coquillon et Gautier ne s'expliquent pas qu'un terrain aussi proche du centre-ville et de 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 I 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 souhaitait connaître leurs possibilités de construction. 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.

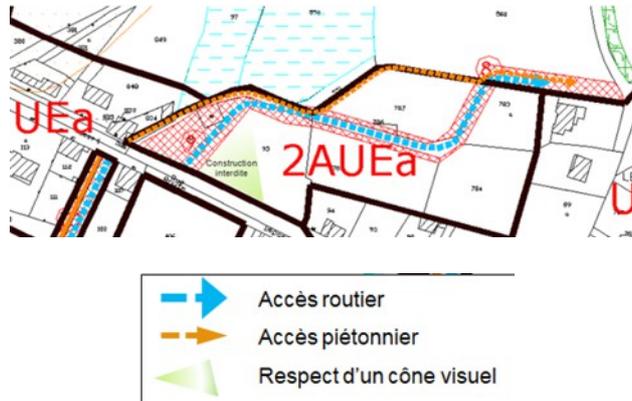
### Réponses de la commune :

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

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

## PLU 2013 - Historique du zonage du site

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



Lors de l'arrêt du projet, ce zonage en 2AUEa a suscité l'avis suivant des services de l'Etat :  
**Extrait de la synthèse des avis de l'Etat du 25.09.2012**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Projet PLU révisé**

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

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

- Un projet doit être réalisé en fonction des besoins réels de création de logements. La prospective et l'analyse du PLU 2013 ont mis en évidence son caractère trop ambitieux, en proposant des surfaces urbanisables trop importantes au regard des besoins réels. Aussi, il a été nécessaire de réduire les zones AU à vocation d'habitat dans le projet de PLU révisé ;
- Les PPA ont de nouveau exprimé leur avis défavorable relatif à la constructibilité de ce secteur lors des phases de travail. Un quartier d'habitat entraînerait des impacts importants d'un point de vue paysager et environnemental : imperméabilisation des sols importante sur un site sensible ; impact sur la zone humide du fait de l'artificialisation des sols (écoulement des eaux notamment) ; impact sur les perspectives visuelles.

### **Extrait du compte rendu de la réunion des PPA du 23.05.2018**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Recherche d'une perméabilité maximale sur le site ;
- Cadrage et valorisation des vues ;
- Plantations adaptées en lien avec les perspectives actuelles à conserver et le caractère paysager actuel du site ;
- Voie douce reliant le site de projet au quartier de la Haie d'Izé.
- Aussi, ce projet permet tout à la fois de :
- Développer l'offre de stationnement en lien avec l'urbanisation future d'un quartier d'habitation à proximité de l'école notamment, et à proximité des commerces et services
- Limiter les stationnements le long des voies dans le bourg ;
- Libérer les stationnements utilisés par les covoitureurs dans le bourg et ainsi permettre l'accès aux commerces ;
- Valoriser l'entrée du bourg et un espace en friche ;
- Ne pas dénaturer le caractère paysager actuel du site et protéger les zones humides à proximité.
- Développer le maillage piétonnier entre le cœur de bourg et le quartier de la Haie d'Izé.

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

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

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

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

**Observation 05 - 4 septembre 2019, Mme SAUDRAIS :**

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

**Avis du commissaire enquêteur :**

Concernant la requête du cabinet d'avocat Blanquet, le commissaire enquêteur rappelle que les droits à urbaniser ne sont pas pérennes et que la révision du PLU peut tout-à-fait les remettre en cause si, comme ici, cela est argumenté. Notamment le besoin de stationnement et d'aire de

covoiturage sont inscrits dans les objectifs du PADD au titre de la transition écologique. Le commissaire enquêteur prend acte de la position argumentée de la commune de ne pas donner une suite favorable à la requête.

## **4.2 Zonages (règlement graphique, eaux usées, eaux pluviales)**

Observations formulées sur ce thème :

**C1, le 28 septembre 2019 – M. Loïc Aubault, géomètre, Vitré**

*Périmètre des Bâtiments de France.*

*(...) ce périmètre n'apparaît pas sur les plans de zonage du futur PLU.*

*STECAL du Bon-Secours.*

*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.*

Réponses de la commune :

**Observation C1 - 28 septembre 2019, M. AUBAULT :**

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

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

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

### **CDPENAF du 4 juin 2019**

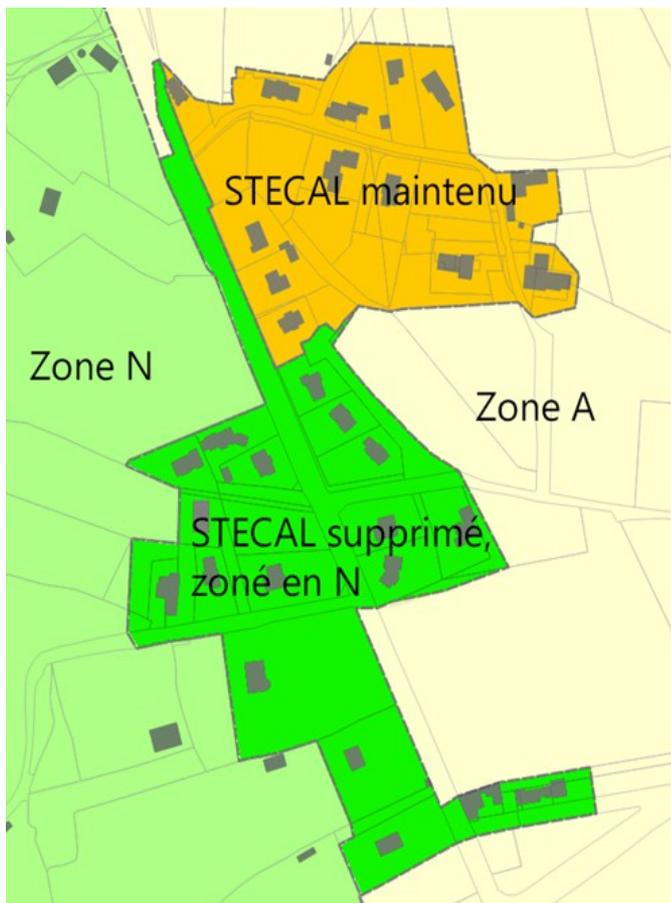
*Consultation de la CDPENAF au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme*

Commune : Val d'Izé

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

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

Elle a été présentée au conseil municipal le 4 juillet, sans qu'il délibère sur ce point compte tenu de l'état d'avancement de la procédure. Le plan ci-dessous présente les nouvelles limites envisagées pour le STECAL Bon Secours, après réduction du périmètre :



Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note que le périmètre de protection des monuments historiques sera porté sur les plans de zonage. Il note aussi que le périmètre réduit du STECAL Bon Secours y sera porté.

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

Observations formulées sur ce thème :

Néant

**4.4 Emplacements réservés**

Observations formulées sur ce thème :

Néant

**4.5 Secteurs de taille et de capacité limitées – STECAL**

Observations formulées sur ce thème :

**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.

Réponses de la commune :

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

**4.6 Orientations d'aménagement et de programmation – OAP**

Observations formulées sur ce thème :

**R1, le 28 septembre 2019 – M. Gilles de Malartic**

« Je soussigné, Gilles de Malartic, ai présenté à M. Appéré un projet d'aménagement concernant le lotissement de la Haie d'Izé.

Texte joint :

« Projet de lotissement à la Haie d'Izé

Il semble nécessaire de traiter équitablement les deux propriétaires concernés, sur la base de 5 lots lotis pour chacun des propriétaires. En effet :

- l'un dispose de terrains agricoles susceptibles d'être convertis, sous conditions, en lotissements ;
- 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.

Sur un total de 10 lots, 5 reviendraient à chacun des propriétaires.

Par ailleurs, ce projet prévoit la création d'une bordure paysagère d'une largeur de 10 mètres en bordure de l'espace agricole.

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. »

Une ébauche de plan d'aménagement est jointe.

**R2, le 28 septembre 2019 – M. Michel Antin**

« 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.

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.

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. » Plan joint.

Réponses de la commune :

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

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

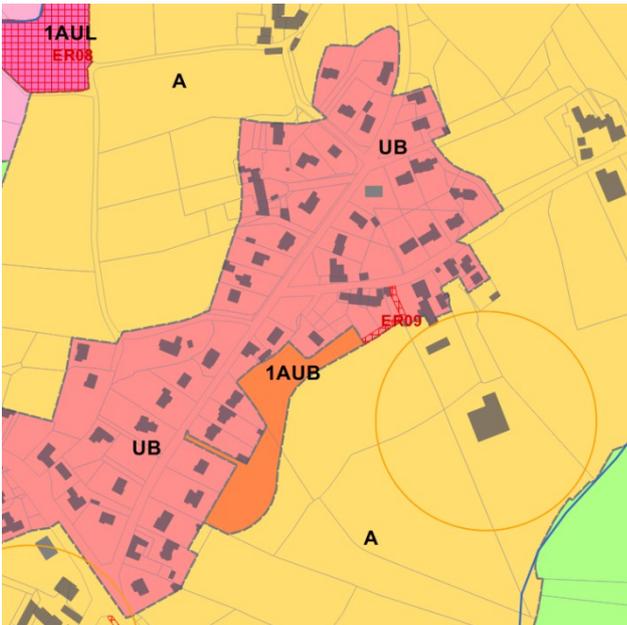
Ils décident de modifier le projet relatif à la zone à urbaniser de la Haie d'Izé et de :

- Déplacer les limites de la zone 1AUB, en conservant la surface initiale de 0,76ha ;
- Instaurer une voie en sens unique, avec un accès au sud et une sortie au nord, au travers d'un emplacement réservé ;

En conséquence l'OAP de ce secteur sera modifiée.

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

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



Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte du nouveau périmètre cette OAP, de la nouvelle voie interne en sens unique et de l'augmentation du nombre de logements, donc de l'augmentation de la densité.

**4.7 Patrimoine bâti pouvant potentiellement changer de destination**

Observations formulées sur ce thème :

**R3, le 4 octobre 2019 – M. Stéphane Huet, le Haut de Pâtis, Val d'Izé**

*« 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. »*

**C1, le 28 septembre 2019 – M. Loïc Aubault, géomètre, Vitré**

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.

*« 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 :*

*(...) « 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.*

*(...) 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 ? »*

*(...) 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. »*

M. Aubault fait état d'une réponse ministérielle du 29/11/2017 :

*« 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, 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 Aurélien qui réside actuellement sur Vitré et désire habiter à val d'Izé.*

*Comptant sur votre compréhension (...). »*

### **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'ils ne font pas partie de l'inventaire établi. Il annonce qu'il déposera une observation écrite.

Réponses de la commune :

#### **Observation R3 - 4 octobre 2019, M HUET :**

Le bâtiment objet de la demande se situe à moins de 100m d'un siège d'exploitation et son emprise au sol est inférieure à 100m<sup>2</sup>, il ne peut être retenu dans l'inventaire.

#### **Observation C1 - 28 septembre 2019, M. AUBAULT :**

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

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

En novembre 2018, cette question a été à nouveau soulevée du fait, qu'à cette même période, une

déclaration préalable pour la réhabilitation d'un bâtiment en continuité d'habitation existante dans l'espace rural, a fait l'objet d'une demande de retrait par le contrôle de légalité. Cette réhabilitation étant considérée comme un changement de destination.

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

#### **Extrait du compte rendu de la réunion des PPA novembre 2018**

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

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

Les élus rappellent que la superficie de la commune, supérieure à 4 000 hectares, son identité rurale et agricole expliquent le nombre conséquent de bâtiments inventoriés.

#### **Observation C3 - 4 octobre 2019 - Mme OGER**

La demande ne peut être retenue, le bâtiment concerné présente une emprise au sol insuffisante au regard des critères mis en place pour l'inventaire (97m<sup>2</sup> au lieu des 100m<sup>2</sup> minimum pour les bâtiments non contigus à des habitations existantes) .

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

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

Le commissaire prend acte de la volonté de la commune de conserver cet inventaire et de ne pas y déroger.

## **4.8 Règlement littéral**

Observations formulées sur ce thème :

### **C1, le 28 septembre 2019 – M. Loïc Aubault, géomètre, Vitré**

Taille et localisation des bâtiments annexes en zones agricoles ou naturelles.

*« Il s'agit ici des bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation des tiers à l'agriculture. Leur emprise est limitée à 60 m<sup>2</sup>, y compris les bâtiments annexes existants à la date du PLU révisé. Leur localisation era autorisée (...) jusqu'à 20 mètres de distance desdites habitations.*

*(...) en imposant à ces propriétaires de limiter la taille de leurs bâtiments annexes à 60 m<sup>2</sup> 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.*

*En portant ces seuils de 60 m<sup>2</sup> à 100 m<sup>2</sup> 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.*

*En réglementant aussi restrictivement que prévu (moins de 60 m<sup>2</sup> et moins de 20 m.) alors perdureront les constructions sauvages édifiées sans permis de construire. (...). »*

Réponses de la commune :

### **Observation C1 - le 28 septembre M. AUBAULT**

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

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

Le commissaire prend acte de la volonté de la commune de conserver ces valeurs de surface et de

distance maximale et de ne pas y déroger.

#### **4.9 Demandes de corrections d'erreurs**

Néant

[Avis du commissaire enquêteur :](#)

#### **4.10 Demandes d'informations**

Observations formulées sur ce thème :

Néant

[Avis du commissaire enquêteur :](#)

#### **4.11 Observations diverses**

Observations formulées sur ce thème :

Néant

[Avis du commissaire enquêteur :](#)

### **5- 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 conduisent le commissaire enquêteur à demander à la commune des compléments d'information ou des précisions. Ces questions sont regroupées ci-après et classées par thèmes. Les réponses à ces demandes lui sont nécessaires pour se forger un avis personnel sur le projet de PLU objet de cette enquête publique.

#### **5.1- 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 :

- 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.

#### **Réponses de la commune :**

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

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

- Poursuivre la politique de développement urbain maîtrisé de ces dernières années en limitant le recours à la consommation foncière par le renouvellement de la ville sur elle-même ;
- Qualifier et organiser les limites urbaines dans un objectif global de qualité paysagère et du cadre de vie ;
- Assurer le développement des activités économiques, commerciales et de services ;

- Analyser l'évolution des espaces agricoles, préserver l'activité agricole ;
- Affirmer le positionnement de la commune en tant que pôle de proximité du Pays de Vitré et mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT et le PLH ;
- Assurer la protection du patrimoine architectural, paysager et écologique.

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

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

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

**La zone U** : Elle concerne le centre bourg et ses extensions récentes, sa section UB est redessinée pour intégrer toutes les habitations de la Haie d'Izé. La zone U et ses déclinaisons autorisent les constructions nouvelles, la densification y est recherchée afin d'atteindre le taux prévu au SCOT et limiter la consommation foncière.

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

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

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

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

Ces parcelles seront zonées en A.

Une zone d'extension est toutefois prévue pour permettre et faciliter l'installation de tout type d'activités artisanales ; sa surface est de 1ha (dont 0,5 ha étaient en UA dans le PLU de 2013 )

**Les zone A ou en N** : Elles concernent la campagne, ces zones représentent 97,54 % du territoire de la commune. Comme dans le précédent PLU, dans ces zones, pour limiter l'installation de tiers, éviter le mitage, protéger le patrimoine naturel :

1. Les constructions nouvelles sont interdites,

Exceptions faites :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées. Elles synthétisent les objectifs visés et les dispositions prises pour les atteindre :

Concernant les zones « U », certains espaces sont maintenus mais d'autres sont réduits (La haie d'Izé qui passe de 2,4 hectares à 0,76 hectare) et un autre supprimé (Rue du Petit Peu), soit un total une réduction de 2,605 hectares pour ces espaces prévus pour l'habitat. La zone d'activité de Bourgneuf est réduite de 7,89 hectares (suppression de 8,39 ha et ajout de 0,5 ha).

Concernant les zones « A » et « N », des dispositions réglementaires sont prises pour limiter l'installation de tiers, réduire le mitage et protéger le patrimoine naturel.

Les précisions apportées rappellent les actions entreprises par la commune pour présenter et tenter de faire partager cet effort au profit de l'intérêt général à moyen et long terme par la population.

## **5.2- Démographie**

Le rapport de présentation (tome 3, pages 7, 13 et 14) indique : « 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 ... »

#### Observations :

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 :

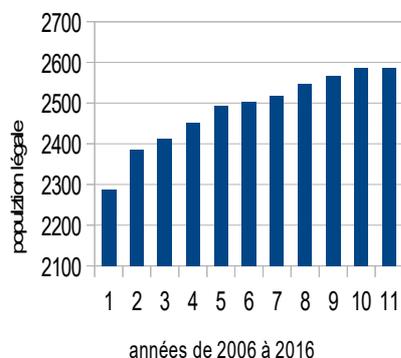
- 2006 : 2 287 habitants,
- 2016 : 2 586 habitants.

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 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 ?

#### Réponses de la commune :

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

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

La croissance démographique a ensuite ralenti principalement du fait de l'achèvement de ces lotissements et donc du nombre plus faible de terrains à construire/parcelles disponibles (croissance démographique entre 2011 et 2016 dû au solde des entrées/sorties nul).

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

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

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

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

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

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

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des explications fournies pour justifier l'inflexion de la croissance démographique à partir de l'année 2010 (manque de terrains à construire, conjoncture économique générale). Le nombre de permis accordés depuis 2016 avec la disponibilité retrouvée de terrains à construire justifiant le taux de croissance démographique retenu pour le projet de PLU.

### **5.3- Logements**

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).

Pour encore plus économiser le foncier, n'est-il pas possible de retenir un « effort supplémentaire » pour aller vers 18 logements par hectare en retenant une densité supérieure dans certaines OAP ?

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 ?

*Cf aussi les avis formulés par le syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré, Vitré communauté, la chambre d'agriculture et la Préfecture.*

Réponses de la commune :

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

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

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

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

L'ensemble de ces modifications conduisent à une augmentation des densités moyennes

globales. Le tableau ci-dessous synthétise les modifications envisagées :

	<b>Nombre de logements</b>	<b>Surface (ha)</b>	<b>Densité (logements/hectare)</b>
<b>Vacance</b>	<b>5</b>		
<b>Changement de destination :</b>	<b>25</b>		
<b>Densification :</b>	<b>39</b>	<b>2,79</b>	<b>13,3</b>
• solde de la tranche 1 « églantines »	20	1	20
• autres dents creuses du bourg	12	1	12
• autres dents creuses des 2 STECAL habitat	7	0,79	8,9
<b>Projets en cours, extensions :</b>	<b>98</b>	<b>5,99</b>	<b>16,2</b>
• partie 1 sud-est « les églantines »	38	2,49	15,3
• partie 2 sud-ouest « les églantines »	60	3,5	17,1
<b>Autres extensions :</b>	<b>28</b>	<b>1,88</b>	<b>13,8</b>
• Haie d'Izé	10	0,76	13,2
• Rue J. Aubert	18	1,12	16,1
<b>TOTAL :</b>	<b>195</b>	<b>10,66</b>	<b>15,5</b>

Augmenter la densité moyenne globale pour atteindre 18 lgts/ha nécessiterait la suppression de zones à urbaniser et la mise en place d'un projet très urbain. Or, la volonté politique des élus présentés dans le PADD est de proposer une diversité de sites de projets, et ainsi répondre aux besoins d'une population diversifiée :

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

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

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

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

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

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

#### Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la nouvelle répartition des logements à livrer (entre vacance, bâtiments pouvant changer de destination, densification et extension d'urbanisation) et

qu'elle permet d'augmenter légèrement la densité.

Il note aussi que pour conserver son caractère rural, la commune ne retient pas d'augmenter la densité de certaines opérations à 18 logements par hectare mais que certaines opérations seront modifiées pour permettre la création de logements sociaux et atteindre 7% du parc des résidences principales.

#### 5.4- Changement de destination de certains bâtiments

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.

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 :

- augmentation du besoin de transports vers le bourg (par exemple vers les écoles) ?
- 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.*

#### Réponses de la commune :

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

L'inventaire B (99 bâtiments) ne va pas entraîner d'augmentation de la population dans l'espace rural. Il concerne uniquement la diversification de l'activité agricole, et non le logement (local de vente direct par exemple). Aussi, seuls les 84 bâtiments de l'inventaire A concernent des nouvelles habitations potentielles.

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

	<b>Nombre de logements</b>	<b>Surface (ha)</b>	<b>Densité (logements/hectare)</b>
<b>Vacance</b>	<b>5</b>		
<b>Changement de destination :</b>	<b>25</b>		
<b>Densification :</b>	<b>39</b>	<b>2,79</b>	<b>13,3</b>
• solde de la tranche 1 « églantines »	20	1	20
• autres dents creuses du bourg	12	1	12
• autres dents creuses des 2 STECAL habitat	7	0,79	8,9
<b>Projets en cours, extensions :</b>	<b>98</b>	<b>5,99</b>	<b>16,2</b>
• partie 1 sud-est « les églantines »	38	2,49	15,3
• partie 2 sud-ouest « les églantines »	60	3,5	17,1

<b>Autres extensions :</b>	<b>28</b>	<b>1,88</b>	<b>13,8</b>
• Haie d'Izé	10	0,76	13,2
• Rue J. Aubert	18	1,12	16,1
<b>TOTAL :</b>	<b>195</b>	<b>10,66</b>	<b>15,5</b>

Le nombre de changement de destination est alors estimé à 25 et 5 logements en impact sur la vacance.

L'inventaire des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination vise plusieurs objectifs, affichés dans le PADD :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note des raisons avancées par les élus pour conserver les critères et le nombre de bâtiments pouvant potentiellement changer de destination.

### **5.5- 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 déjà disponibles et classées 1AUA, comment se justifie cette nouvelle urbanisation de zone A ?

*Cf aussi les avis formulés sur chacune des OAP par le syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré et Vitré communauté.*

#### Réponses de la commune :

#### **La Haie d'Izé :**

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

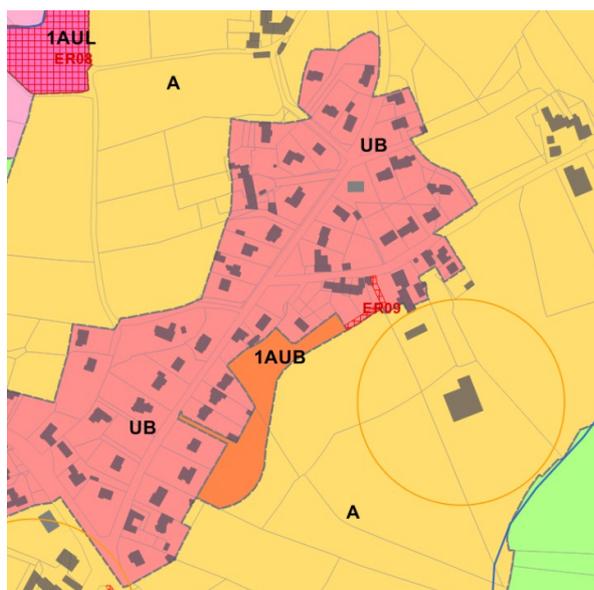
- améliorer les accès et déplacements du futur quartier ;
- limiter la largeur des voiries ;
- valoriser des arrières de parcelles et favoriser leur densification future ;
- proposer une transition plus douce, moins franche avec les espaces agro-naturels environnants ;

Sur ces motifs, les modifications suivantes sont proposées :

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

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

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



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

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

**Rue J. Aubert secteur nord** : La réponse de la commune est apportée avec celle formulée à l'observation C2, au début de ce document.

**Saint Laurent** : L'urbanisation de ce secteur est encadrée par une OAP spécifique et le règlement/zonage du PLU. En effet, ce secteur est identifié comme Secteur de Périphérie Commerciale. Au sein de ce secteur, seuls les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> et de moins de 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisés. Cette disposition réglementaire vise à éviter la concurrence avec les petits commerces de proximité du cœur de bourg. L'offre proposée sera donc complémentaire. De plus, le développement commercial sur ce secteur s'inscrit en cohérence avec le développement du bourg dans sa partie Est (Lotissement des Eglantines notamment).

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

**Avis du commissaire enquêteur** :

Le commissaire enquêteur prend acte des modifications de périmètre et d'aménagement de l'OAP La Haie d'Izé ; il note aussi, à surface égale l'augmentation de la densité de 11 à 13 logements par hectare. Il note également la volonté de la commune d'urbaniser rapidement ce secteur.

Concernant l'OAP Saint-Laurent, il note que des dispositions réglementaires permettront d'éviter la concurrence avec les commerces du centre.

Concernant la zone d'activité de Bourgneuf, le commissaire enquêteur note les justifications de la commune pour y urbaniser une nouvelle parcelle.

## **5.6- Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)**

**Bon-secours** :

Il faut prendre en compte l'urbanisation déjà réalisée dans ce secteur, toutefois la taille et la capacité

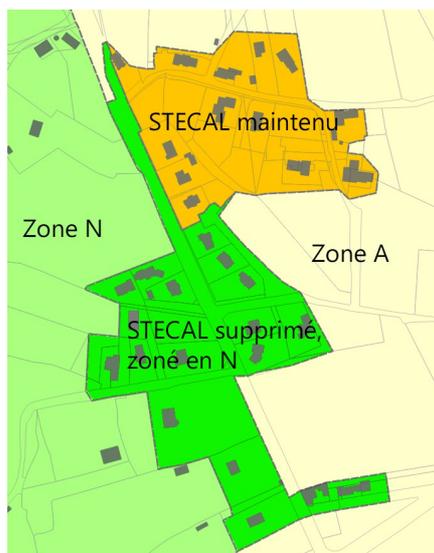
de ce projet de STECAL ne sont pas « limitées ». Il paraît indispensable, sinon de le supprimer, mais au moins de le réduire de façon importante, quelle serait la proposition graphique de la commune et quelle en serait la nouvelle surface ?

*Cf aussi les avis formulés par la CDPENAF et la chambre d'agriculture*

Réponses de la commune :

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

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



Cette réduction permet de ne retenir que la partie Nord du hameau Bon Secours, soit la partie organisée en grappe, avec la Chapelle et l'espace vert public. Elle permet d'exclure la partie Sud, à l'habitat plus diffus et linéaire. Les nouvelles limites réduisent de 3,62ha le STECAL, soit 2,48ha au lieu des 6.1 ha du PLU arrêté.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réduction de surface de 3,62 hectares et des arguments justifiant la création d'un STEAL habitat.

### 5.7- 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 : « 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 ... »

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 ?

Réponses de la commune :

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

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte.

## **6- 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* ».

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, en présence de Madame Cusinato, DGS.

## **7- Mémoire en réponse**

Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse et aux questions du commissaire enquêteur a été transmis par voie électronique au commissaire enquêteur le 23 octobre 2019, Le commissaire enquêteur l'a également reçu par voie postale le 26 octobre 2019. Il est joint en annexe.

## **8- Clôture de la première partie du rapport d'enquête publique**

Le commissaire enquêteur clôt ce jour la première partie de son rapport d'enquête. La seconde partie du rapport, présente ses conclusions et son avis motivé sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) et des plans de zonage eaux usées et eaux pluviales de la commune de Val d'Izé. Cette seconde partie fait l'objet d'un document séparé, clos ce même jour et associé à la présente première partie du rapport.

Le 2 novembre 2019,  
Le commissaire enquêteur, Guy Appéré

## **Annexes**

- PV de synthèse des observation reçues,
- Observations formulées : registre d'enquête publique et courriers,
- Mémoire en réponse aux avis des PPC, version modifiée suite aux remarques du commissaire enquêteur,
- Avis d'enquête publique,