Département d'Ille et Vilaine

Commune de Val d'Izé (35550)

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

Seconde partie du rapport d'enquête :

- **Conclusions**
- **Avis motivé du commissaire enquêteur**

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

Sommaire

1. **Rappels : objet, déroulement et bilan de l'enquête publique**
   - **1.1- Objet de l'enquête publique**
     - **1.1.1** Historique et chronologie du projet
     - **1.1.2** Enjeux du PLU
   - **1.2- Déroulement de l'enquête publique**
     - **1.2.1** Information
     - **1.2.2** Composition du dossier
     - **1.2.3** Permanences
   - **1.3- Bilan de l'enquête publique**
     - **1.3.1** Fréquentation des permanences
     - **1.3.2** Avertissement

2. **Analyse du projet – réponses aux observations formulées**
   - **2.1 - Observations générales**
   - **2.2 - PLU et démocratie participative**
     - **2.2.1.** Concertation préalable
     - **2.2.2.** PLU et enquête publique
   - **2.3- Rapport de présentation du PLU et le PADD**
     - 2.3.1. Observations générales
     - 2.3.2. Diagnostics environnementaux et impacts sur l'environnement
     - 2.3.3. Gestion économe de l'espace
     - 2.3.4. Equipements et services
     - 2.3.5. Impacts sur l'agriculture
     - 2.3.6. Développement durable
   - **2.4- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
   - **2.5- Secteurs de taille et capacité limitées (STECAL)**
   - **2.6- Emplacements réservés**
   - **2.7- Règlements, graphique et littéral**
   - **2.8- Bâtiments pouvant changer de destination**
   - **2.9- Plan de zonage des eaux usées**
   - **2.10- Plan de zonage des eaux pluviales**

3. **Conclusions et avis du commissaire enquêteur**

1. Rappels : objet, déroulement et bilan de l'enquête publique

Ce présent document constitue la seconde partie du rapport d'enquête publique. Il présente l'analyse personnelle du projet par le commissaire enquêteur et expose ses conclusions et son avis personnel.

La présentation du projet soumis à l'enquête, le déroulement de cette enquête, l'analyse des avis des personnes publiques consultées, les observations formulées par le public et, le cas échéant, par le commissaire enquêteur font l'objet d'un autre document : « première partie du rapport d'enquête ».

Ces deux documents peuvent être lus séparément.

1.1- Objet de l'enquête publique

1.1.1 Historique et chronologie du projet 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.

1.1.2 Enjeux du PLU

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, dont les zonages des eaux usées et des eaux pluviales, lui permettant d'orienter son développement. Ce développement devant se faire vers des objectifs municipaux cohérents avec les politiques intercommunales, notamment de développement démographique et économique, de préservation des espaces agricoles et naturels et avec la prise en compte des enjeux environnementaux.
L'objectif communal est de créer les conditions du développement démographique et de l'accompagner en termes d'équipements, de services et de logements, tout en favorisant le développement des entreprises de proximité. Ces développements s'accompagnant de la préservation, voire de l'amélioration de l'activité agricole et de l'environnement.
La commune souhaite avoir un développement démographique « maîtrisé » avec une croissance annuelle de 1,25 %.
Ces enjeux et ces objectifs sont précisés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et ils se traduisent dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement graphique et le règlement littéral.

1.2- Déroulement de l'enquête publique

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.

1.2.1 L'information du public a été satisfaisante et elle a informé le public sur l'objet de l'enquête publique, ses enjeux et les décisions qui en découleront. Le public a aussi été informé sur ses modalités de déroulement ainsi que celles de prise de connaissance du dossier et d'expression des observations.
Le dossier complet ainsi que le registre d'enquête ont été mis à disposition du public pendant 31 jours pleins en mairie de Val d'Izé, du lundi 2 septembre 2019 à 9h00 au vendredi 4 octobre 2019 à 17h00 aux heures d'ouverture au public, sous format papier et sous format numérique à partir d'un poste informatique disponible à l'accueil.

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

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

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

De plus cet avis a fait l'objet de parutions sur le site Internet de la commune (www.valdize.fr) et dans le numéro d'août 2019 du bulletin communal distribué à chaque foyer le 29 ou 30 août 2019.
Ce même bulletin avait déjà informé les habitants par ses numéros parus en août 2017, janvier 208, août 2018 et janvier 2019.

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

1.2.2 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 délégant 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, regroupés, ont permis la bonne information du public.

1.2.3 Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public 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, j'ai procédé à la clôture de l'enquête publique et paraphé le registre. J'ai vérifié la clôture du recueil des observations par voie électronique, rassemblé les pièces du dossier et emporté l'ensemble.

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 a 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.

J'ai ainsi reçu des personnes directement intéressées par les orientations d'aménagement et de programmation mais aussi des propriétaires de parcelles situées dans les hameaux. J'ai aussi informé le public sur l'objet de l'enquête et son périmètre. Le cas échéant, j'ai orienté certaines personnes vers les services municipaux lorsque leur demande ne relevait pas de la présente enquête mais de l'urbanisme « courant ».

Chacun a pu consulter le dossier d'enquête, être reçu par le commissaire enquêteur, se repérer sur les documents graphiques, prendre connaissance des nouvelles règles proposées et formuler ses observations dans le registre d'enquête, par courrier ou par courrier électronique. De plus, j'ai noté les observations orales exprimées.

Le sujet qui a principalement retenu l'attention des personnes qui se sont exprimées a été la vérification que leur propre terrain reste ou devienne constructible. Les autres sujets, préservation de l'activité agricole, rythme de développement, impact sur l'environnement, … n'ont pratiquement pas été abordés par le public.

1.3- Bilan de l'enquête publique

1.3.1. Fréquentation des permanences

Dix personnes se sont déplacées en mairie 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, j'ai relevé leur contenu. Au total onze observations ont été exprimées.

Pendant ma phase de prise de connaissance du dossier j'ai 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..

1.3.2 Avertissement

Dans le document « première partie du rapport d'enquête », j'ai repris toutes les observations recueillies à l'occasion de cette enquête :

- chapitre 2 : avis et observations des personnes publiques consultées,
- chapitre 4 : observations formulées par le public,
- chapitre 5 : observations et questions du commissaire enquêteur.

Dans son mémoire en réponse, annexé au présent rapport d'enquête, la commune de Val d'Izé a apporté des réponses à ces observations. Ces réponses, résumées, sont reprises dans le chapitre 2 du présent document « analyse du projet, réponses aux observations formulées ».

Le chapitre 3 de cette deuxième partie du rapport d'enquête, me permet de formuler mes conclusions et mon avis personnel sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Val d'Izé, du plan de zonage des eaux usées et du plan de zonage des eaux pluviales.

2. Analyse du projet – réponses aux observations formulées

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. Son paysage, largement agricole, est à la fois marqué par la plaine, le bocage, les espaces boisés et un mitage important (147 hameaux identifiés), tandis que l'agglomération présente un caractère de bourg-rue et des sites protégés.

2.1- Observations générales

Suite à l'avis des personnes publiques, la commune a formulé un premier mémoire en réponse (inséré dans le dossier mis à disposition du public) reprenant chacune de leurs remarques et y apportant des réponses détaillées. Après réception du procès-verbal de synthèse, la commune a complété et précisé ce document par une nouvelle version « mémoire en réponse aux avis des PPC, modifié suite aux remarques du commissaire enquêteur ».
C'est ce document qui me servira, en ce qu'il complète le dossier et mes propres investigations, à analyser le projet de révision du plan local d'urbanisme et des plans de zonage des eaux usées et des eaux pluviales.
En résumé :
Ces modifications sont envisagées de manières à conserver le parti pris urbanistique validé par les élus et présenté dans le PADD du projet arrêté. Les modifications respectent les grands principes du projet et permettent une meilleure prise en compte des enjeux liés à la consommation des espaces agricoles et naturels, à la valorisation ou préservation du patrimoine et à la qualité urbaine des projets envisagés.
Le projet de PLU prévoit la réduction des surfaces à urbaniser de 9,89 hectares (zones U et AU) au profit des zones A et N, tout visant la création de 195 logements nouveaux à l'horizon 2029. Une nouvelle répartition de ces 195 logements nouveaux entre résorption de la vacance, changement de destination, poursuite des opérations en cours, densification par comblement des dents creuses en agglomération et projets nouveaux permet d'augmenter la densité moyenne à 15,5 logements à l'hectare.
Les élus maintiennent les 2 STECAL habitat identifiés dans le projet de PLU arrêté. Le périmètre de l'un de ces STECAL est cependant réduit de manière importante et restituant ainsi 3,62 hectares en zones A et N. Ils maintiennent aussi les STECAL activités mais en réduisent la surface pour s'approcher au plus près du bâti existant, libérant ainsi près d'un hectare.

Les OAP et les dispositions réglementaires sont plus précises pour imposer une meilleure prise en compte du développement durable dans ses différentes facettes.
Enfin les remarques portant sur la forme et les corrections d'erreurs matérielles ou permettant une meilleure compréhension des divers documents sont pour la plupart prises en compte.

Concernant les observations du public, dont un grand nombre concerne la constructibilité de leur parcelle, que ce soit en agglomération (OAP la Haie d'Izé, OAP J. Aubert nord) ou en campagne (STECAL, bâtiments pouvant changer de destination, aspects de règlement littéral ou graphique), la

commune fait également une réponse à la plupart des observations. Cf mémoires en réponse.
Analyse du commissaire enquêteur :
Je prends note de ces amendements au projet arrêté et j'observe que sans modifier globalement l'économie du projet, ils apportent des améliorations, notamment en termes de densification et d'économie de l'espace naturel ou agricole du foncier agricole. De plus, il est rappelé que la création des STECAL explique l'abandon des droits à construire en secteur rural.

2.2- PLU et démocratie participative

2.2.1 Concertation préalable

Analyse du commissaire enquêteur :
Cette concertation a donné l'occasion à chacun, d'une part, de comprendre les objectifs visés par la collectivité et les moyens pour les atteindre et, d'autre part, de faire valoir son point de vue. Les documents joints au dossier en témoignent.
La collectivité a ainsi fait œuvre de pédagogie et elle a dépassé les obligations réglementaires.

2.2.2 PLU et enquête publique

a) Observations des personnes publiques : pas de remarque formulée
Analyse du commissaire enquêteur sur ce thème :
J'ai observé que le dossier était consultable dans son intégralité et qu'il était complet. Ce dossier comprenait aussi les évolutions au projet arrêté envisagées, celles-ci étant des ajustements et des précisions ne remettant pas en cause son équilibre. J'ai considéré qu'elles ne justifiaient pas que le conseil municipal doive à nouveau délibérer pour l'arrêter et le soumettre à l'avis des PPA.
L'enquête publique s'est parfaitement déroulée.
Je souligne aussi la nécessité ressentie de la présence du commissaire enquêteur pour aider certains requérants à se repérer dans le dossier ou dans la procédure puis à formuler leurs observations.
Après l'enquête publique, le projet, modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête, sera proposé au conseil municipal pour adoption.

2.3- Rapport de présentation du PLU et le PADD

2.3.1. Observations générales

Les 6 axes stratégiques du PADD se déclinent en objectifs :

- Atteindre les 3 000 habitants environ, en 10 ans, avec croissance annuelle de 1,25 % ;
- Équilibrer cette croissance et préserver la mixité sociale ;
- Proposer une offre diversifiée de sites, projets et de types de logement pour la mixité sociale ;
- Gérer de façon économe l'espace ;
- Valoriser et promouvoir l'offre de proximité du bourg ;
- Permettre le maintien et le développement des activités artisanales et industrielles existantes ;
- Préserver l'activité agricole, créer les conditions de son dynamisme et de sa diversification ;
- Déplacements :

- Créer de nouvelles liaisons piétonnes et valoriser celles existantes,
- Fluidifier la circulation à l'échelle du bourg en permettant de contourner le bourg,
- Valoriser et sécuriser l'entrée Ouest du bourg (Bourgneuf),
- Tenir compte de la problématique du transit, notamment sur la RD 794, et sécuriser,
- Construire les bords de ville,
- Envisager un circuit de tour de bourg et des espaces naturels et patrimoniaux,
- Prendre en compte les flux de circulations (localisation des futures zones d'habitat et d'activités),
- Valoriser l'entrée est de ville au travers d'un espace public paysager,
- Préserver la liaison Rennes - Val d'Izé – Fougères,
- Réfléchir à une liaison avec Vitré, dans le cadre des transports en commun de Vitré communauté

- Préserver les connexions biologiques et les réservoirs de biodiversité ;
- Préserver les ressources et limiter les nuisances et les pollutions ;
- Conserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine local ;
- Réaffirmer les équipements comme vecteurs de la vie locale.

Le Pays de Vitré considère que le projet présenté est compatible avec les orientations générales du SCoT. Les remarques sur le fond concernent les densités et celles sur la forme concernent des erreurs matérielles qui seront corrigées.
Le projet est jugé prendre en compte le SRCE Bretagne et le PCAET de Vitré Communauté. Il est compatible avec le SDAGE de Loire-Bretagne et avec le SAGE Vilaine.
Analyse du commissaire enquêteur sur ce thème :
L'analyse des divers points de l'analyse du projet permettront de constater par quelles actions le projet de PLU présenté concourt à l'atteinte de ces objectifs.

Concernant la prévision démographique et le besoin en logements.
La commune reprend sa prévision de croissance annuelle de 1,25% et la qualifie de « hypothèse prudente ». Elle la justifie par le constat d'un même taux moyen au cours de la dernière décennie, la baisse récente étant due à un manque de terrains à urbaniser. Depuis 2016 on compte en moyenne 10 permis de construire chaque année et la commune considère que l'offre importante et diversifiée d'équipements publics et de services est un atout important pour l'attractivité résidentielle qui sera confortée par le projet de PLU.
Compte tenu du desserrement des ménages de 2,5 à 2,35 personnes par foyer, et d'une population de 2 990 habitants à l'horizon 2029, le besoin est de 195 logements nouveaux sur la période, répartis ainsi :

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

Analyse du commissaire enquêteur :
Ce taux de croissance annuel de 1,25 % me paraît ambitieux car il n'a été que de 0,65 % entre 2012 et 2016. Toutefois, compte tenu de la mauvaise fiabilité de prévisions démographiques sur des populations relativement peu nombreuses et du fait qu'un allongement de la période jusqu'à 2031 permettrait de compenser cet écart de taux de croissance, on peut considérer que cette croissance démographique attendue et le besoin en logements correspondant sont crédibles. Ils devront être suivis par un indicateur dont les résultats permettront de déclencher, si besoin, des actions correctrices.

2.3.2. Diagnostics environnementaux et impacts sur l'environnement

L'évaluation environnementale du PLU de Val d'Izé présente les incidences potentielles du projet retenu et montre que les enjeux environnementaux ont été pris en compte.
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. 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,
- 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.
Des mesures sont décrites pour chacun des secteurs urbanisables et 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 environnementales ou réglementaires :

- Inscrire les haies existantes dans le recensement des connexions biologiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et y ajouter des mesures de protection. Ajouter un corridor écologique au nord-est.
- 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, forestiers et agricoles.

En final, l'impact des secteurs urbanisables sur les milieux naturels, après la mise en place des mesures correctrices, sera alors limité.
Des indicateurs de mesure et de suivi sont proposés.
Analyse du commissaire enquêteur sur ce thème :
Ces aspects me paraissent bien pris en compte. J'ai ainsi observé, par ses réponses aux observations

des PPC, la position de la commune pour consolider cette qualité environnementale et pour intégrer les compléments demandés (DDTM notamment) : modification du schéma de la trame verte et bleue avec l'ajout d'un corridor écologique au nord-est.
L'état initial de l'environnement annonce que les zones humides, les boisements, les haies bocagères les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont bien pris en compte.
Enfin s'agissant de la mixité sociale, des logements sociaux, bien que traités par les OAP, restent surtout de la compétence de l'EPCI.
Quant à l'assainissement, collectif ou autonome, il convient de rappeler qu'il n'est pas de la compétence de la commune mais que lors de l'instruction de demandes de permis de construire, une filière assainissement est exigée.

2.3.3. Gestion économe de l'espace

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
Total des surfaces « U »	**122,08**	**112,19**	**-9,89 hectares**
Surfaces « A »	2913,43	2801,04	-112,39
Surfaces « N »	1522,18	1642,58	120,4
Total des surfaces « A » et « N »	**4435,61**	**4443,62**	**+8,01 hectares**

Ce tableau, extrait du rapport de présentation Tome 3 page 37, indique une réduction des surfaces à urbaniser de 9,89 hectares.
Par ailleurs, les surfaces des STECAL seront réduites pour économiser au total 8,59 hectares en zone A et N.

Analyse du commissaire enquêteur sur ce thème :
Le projet de PLU, tel que l'a arrêté le conseil municipal, réduit la consommation d'espaces naturels ou agricoles. Il s'agit d'un changement en rupture avec les pratiques antérieures. Ces anciennes pratiques conduisaient au mitage du territoire rural, à un habitat diffus et à des zones constructibles parfois non construites. Elles sont, par ce projet, remplacées par des pratiques plus vertueuses : en agglomération « faire concentrique et concentré » et en campagne limiter l'urbanisation aux quelques villages déjà denses (STECAL). Toutefois il faut assumer le mitage actuel et le nombre important de hameaux (147).
Bien sûr ce changement radical demande un peu de temps mais il convient de remarquer qu'il est net et déçoit certains propriétaires.
La collectivité garde le cap et doit y être encouragée. Je souligne que le projet de PLU, après évolutions, supprimera 10 hectares de droits à construire.

2.3.4 Equipements et services

La commune est bien pourvue dans ce domaine et des OAP sont prévues pour conforter ces équipements : l'OAP du secteur technique, l'OAP saint-Laurent pour y installer un centre commercial de surface comprise entre 300 et 1 500 m² pour apporter une offre nouvelle sans concurrencer les commerces de centre bourg, l'OAP de la zone d'activité de Bourgneuf, 1 STECAL pour l'extension de la déchetterie, 3 STECAL pour des activités de loisirs et 4 STECAL pour des activités de travaux agricoles.

Analyse du commissaire enquêteur sur ce thème :
Ces projets me paraissent bien adaptés à ce territoire rural pour améliorer encore l'offre en équipements et services. Ces prévisions me paraissent indispensables pour être en cohérence avec l'objectif d'accueil de population nouvelle.

2.3.5. Impacts sur l'agriculture

Analyse du commissaire enquêteur sur ce thème :
Un diagnostic agricole participatif et exhaustif a été réalisé et il permet de contribuer aux choix opérés ainsi qu'à les justifier. Le maintien, le développement et l'évolution des activités agricoles sont pris en charge. Le projet permet aussi de favoriser la diversification de l'activité agricole et la valorisation des produits locaux.
De façon générale la zone A recouvre bien la majeure partie du territoire communal conformément à l'utilisation des sols.
De plus, le PLU sera modifié pour interdire en zone A et N les installations 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 100 mètres entre le bâti des tiers et les exploitations agricoles.

2.3.6 Développement durable

Analyse du commissaire enquêteur sur ce thème :
Le projet présenté et amendé prend en compte le développement durable dans l'ensemble de ses enjeux (socio-démographiques, économiques, équipements et services, cadre de vie, paysages, mobilité et déplacements, impacts sur l'environnement, gestion des ressources naturelles).
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.
Parmi les actions qui vont dans ce sens et qui sont retenues ou prescrites par les OAP et les règlements, on peut rappeler :

- l'incitation à utiliser les transports en commun par la création d'aire de covoiturage, la création d'un maillage de cheminements doux,
- l'incitation au recours aux énergies renouvelables,
- les interdictions réglementaires d'épandage de produits phytosanitaires,
- les prescriptions interdisant l'introduction de plantes invasives ou allergisantes,
- l'incitation à la récupération des eaux de pluie et à la perméabilité des sols,
- la protection des captages,
- la prise en compte du risque inondation,
- les zonages des eaux pluviales et des eaux usées,
- la protection des monuments classés,

- les OAP prescrivant la mixité sociale,
- …

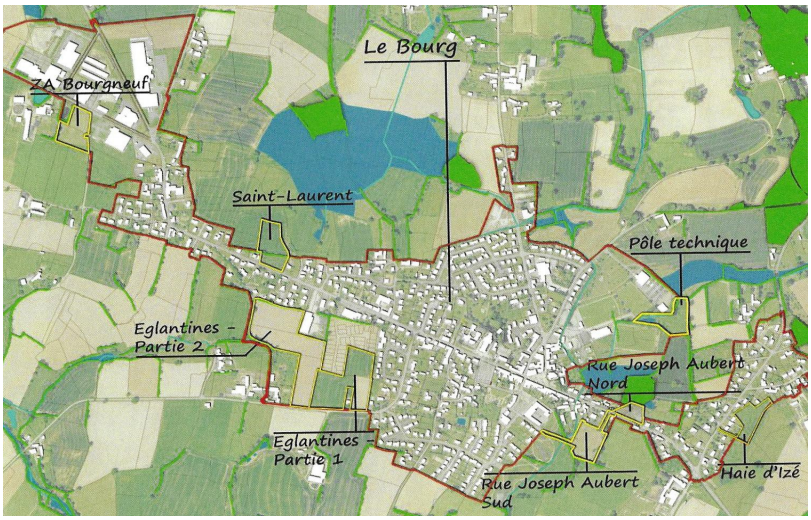
Elles pourront faire l'objet d'un examen régulier et, si besoin, être renforcées.
Toutefois, certaines de ces actions ne sont pas du seul ressort de la commune et dépendent d'autres opérateurs, c'est le cas par exemple du développement des réseaux de transports en commune, des logements sociaux, de l'incitation aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie, …
Ces besoins devront donc être transmis au niveau had-hoc.

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

Analyse du commissaire enquêteur sur ce thème :
L'objectif de ces orientations est de rendre opérant les choix d'aménagements 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. Elles s'attachent indifféremment à des espaces classés U ou AU.

- La mixité architecturale servira la 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'insèreront 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.
Il s'agit également de poser des principes d'accessibilité (cheminement piétons et/ou cycles et

routiers) et de valoriser l'entrée est du coeur de bourg, au travers d'un aménagement paysager d'un espace en friche.
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.) et 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.
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.
L'urbanisation de ce secteur devra être réalisée sous forme d'une opération d'ensemble avec une densité minimale de ce secteur de 13 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. 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.

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.
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 d'activités. Accessible depuis la RD 528 et l'allée des Bruères, le terrain est bordé de zones agricoles au sud 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. Il a une vocation principale d'activités commerciales et de services. 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, 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.
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.

L'ensemble des ces OAP est cohérent avec les objectifs affichés.

2.5- Secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL)

Analyse du commissaire enquêteur sur ce thème :

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 et 18 comme STECAL activités sur une surface de 11,35 hectares.
Les STECAL habitat sont le Bon Secours sur sa seule partie nord, avec un potentiel de 6 logements et une surface de 2,48 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.
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 activité 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.
Ces secteurs ont été revus pour être réellement de taille limitée, notamment celui de Bon-Secours. Ainsi réduits, ils se justifient ainsi :

- STECAL habitat : permettre d'urbaniser en dents creuses dans un secteur déjà urbanisé, même s'il se trouve en campagne.
- STECAL de loisirs, artisanales et activités : permettre le développement d'activités qui risqueraient de poser des difficultés de voisinage dans un secteur urbanisé.

2.6- Emplacements réservés

Analyse du commissaire enquêteur sur ce thème :

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,
2. Création d'une liaison piétonne,
3. Elargissement d'un chemin rural,
4. Extension des équipements publics,²
5. Aménagement d'un espace public de stationnement et de covoiturage,
6. Création d'un accès,
7. Création d'une liaison douce,
8. Création d'un équipement public d'intérêt collectif.

Je reconnais leur intérêt pour le développement harmonieux et cohérent de la commune, dans le respect des objectifs affichés et je les approuve.

2.7- Règlements, graphique et littéral

Analyse du commissaire enquêteur sur ce thème :

Concernant le règlement graphique, pour une facilité de lecture, il conviendra qu'il soit complété par l'indication des périmètres de protection des captages et des monuments classés et que l'indication des exploitations agricoles et de de leur périmètres d'éloignement soit corrigée de quelques erreurs matérielles et que la numérisation soit faite au format demandé.

Concernant le règlement littéral, je partage l'avis des personnes publiques qui demandent les modifications et ajouts suivants :

- corrections d'erreurs matérielles signalées,
- interdire les logements de fonction dans les STECAL loisirs
- mettre en cohérence les stationnements près des équipements en zone UB
- interdire les installations photovoltaïque au sol en zones A et N
- n'autoriser qu'un logement par siège d'exploitation agricole
- n'autoriser les gîtes et chambres d'hôtes que par changement de destination en zone A ou N
- mieux encadrer les interdistances de 100 mètres
- introduire des règles par rapport au risque inondation, les plantes allergisantes, la nécessité d'étude de sol pour les assainissement individuels, les épandages, …
- réduire la surface des annexes et extensions en zones A et N
- …

2.8- Bâtiments pouvant changer de destination

Analyse du commissaire enquêteur sur ce thème :

Le nombre de bâtiments, 84, pouvant changer de destination en raison de leur caractère historique, patrimonial rural ou urbain ou architectural paraît important.

Sur la période de10 ans, le nombre de changements de destination est estimé à 25. Il convient de souligner la difficulté de faire sur ce point une prévision fiable.

Par ailleurs, une controverse existe sur la nécessité même de déclarer ces changements de destination (cf observation de M Aubault), je partage la position de la commune de dresser cet inventaire selon des critères très stricts. Cette disposition permettant de maîtriser (un peu) la réalisation de logements en campagne.

2.9- Plan de zonage des eaux usées

J'observe que le plan de zonage a été complété pour inclure la partie 2 du secteur des églantines, de la Haie d'Izé, des secteurs nord et sud de la rue J Aubert, de Bourgneuf et du pôle technique.

Il conviendra de suivre le bon fonctionnement de la station d'épuration lorsque ces secteurs seront raccordés.

2.10- Plan de zonage des eaux pluviales

J'observe que le plan de zonage a été complété pour inclure la partie 2 du secteur des églantines, de la Haie d'Izé, des secteurs nord et sud de la rue J Aubert, de Bourgneuf et du pôle technique.

Il conviendra de suivre le bon fonctionnement de la station d'épuration lorsque ces secteurs seront raccordés.

2.11- Annexes au PLU

Analyse du commissaire enquêteur sur ce thème :

La liste et la définition des diverses servitudes seront mises à jour conformément à la demande des personnes publiques qui se sont exprimées sur ce point.

3. Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Je soussigné Guy Appéré, commissaire enquêteur désigné pour conduire l'enquête publique portant sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Val d'Izé et des plans de zonage des eaux usées et des eaux pluviales, qui s'est déroulée du 2 septembre au 4 octobre 2019,

Après avoir :

- étudié le dossier d'enquête mis à la disposition du public, les avis des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU, de la CDPENAF et des communes voisines,

- tenu 3 permanences et reçu à cette occasion 10 personnes,

- procédé à 2 visites du territoire communal,

- analysé chacune des observations formulées par le public,

- entendu à plusieurs reprises Monsieur Le Maire et la directrice générale des services,

- participé à deux réunion organisées à ma demande avec Monsieur Le Maire et la directrice générale des services,

- présenté et commenté mon procès-verbal de synthèse,

- pris connaissance du mémoire en réponse de la commune, suite au procès-verbal de synthèse et suite à mes questions ;

J'émets les conclusions suivantes :

Val d'Izé est une commune rurale qui regroupe 2 586 habitants sur un territoire relativement vaste de 4 558 hectares. Ce territoire présente un grand nombre de hameaux (147). La commune offre un nombre important de commerces, services, équipements et activités.
La volonté des élus est de maintenir une dynamique positive, en accueillant une nouvelle population et en développant ses équipements et ses activités. Ce développement doit cependant être maîtrisé de manière à préserver l'identité rurale de la commune. Le projet démographique s'inscrit en cohérence avec le SCoT, le PLH et le respect de l'identité du territoire. Il projette notamment de limiter l'étalement urbain, protéger l'agriculture et favoriser son développement, créer des conditions d'accueil favorables à de nouvelles entreprises et permettre le développement de celles déjà présentes sur le territoire. Le projet vise également à proposer des sites de projets diversifiés pour l'habitat, de manière à favoriser la mixité sociale et développer des offres de logements favorisant les mobilités.
Le PADD s'articule ainsi autour des orientations/axes stratégiques suivants :

- Axe 1 : Maintenir un développement démographique régulier et maîtrisé qui permettra le renouvellement et la croissance 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

Le PLU en vigueur a été approuvé en 2013, sa révision vise donc à permettre une gestion volontariste, cohérente et rigoureuse de l'espace communal et de le mettre en adéquation avec les

évolutions réglementaires. Il se décline en objectifs élémentaires :

- Mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT approuvé,

- Favoriser un renouvellement et un développement urbain équilibré, maîtrisé et permettant la valorisation des espaces urbains et ruraux,

- Diversifier l'offre en matière d'habitat et renforcer la mixité sociale en privilégiant l'accueil de nouvelles familles,

- Accueillir de nouvelles activités économiques en privilégiant une approche respectueuse de l'environnement,

- Garantir une utilisation raisonnée du territoire en prenant en compte les besoins de déplacement, la maîtrise de la circulation automobile, la promotion des modes de déplacement doux, la préservation des exploitations agricoles, de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, la gestion des écosystèmes, la réduction des nuisances sonores et la lutte contre le réchauffement climatique.

A la lumière des rencontres avec le public à l'occasion des permanences, je m'interroge sur le niveau d'appropriation par la population de ces axes et des actions qu'ils sous-tendent. Toutefois la mise en œuvre par la commune de ce projet de PLU engage une démarche concrète et cohérente. Il appartient à la collectivité d'y faire adhérer le plus grand nombre et j'ai observé qu'elle s'y emploie.

Le projet de PLU, tel que l'a arrêté le conseil municipal, réduit fortement les possibilités d'urbanisation et ainsi la consommation d'espaces naturels ou agricoles tout en autorisant l'augmentation et un renouvellement de la population. Il s'agit d'un changement radical en rupture avec les pratiques antérieures. Ces anciennes pratiques conduisaient au mitage du territoire rural, à un habitat diffus et à des zones constructibles parfois finalement non construites. Par ce projet, elles sont, remplacées par des pratiques plus vertueuses : densifier en agglomération et, en campagne, limiter l'urbanisation aux quelques villages déjà denses (STECAL). Bien sûr ce changement radical demande un peu de temps et de pédagogie, mais il convient de remarquer qu'il est net et déçoit déjà certains propriétaires. La collectivité garde le cap et elle doit y être encouragée. Je souligne que le projet de PLU, après les quelques évolutions retenues, supprimera 10 hectares de droits à construire au profit des agricoles et naturels.

A propos de la croissance démographie qui est retenue, l'objectif du taux de croissance annuel de 1,25% reste à confirmer. En effet, cette croissance a été nettement moindre lors des dernières années. Il s'agira donc de suivre cette croissance, marqueur du développement.

L'urbanisation en extension urbaine se fera en s'appuyant sur des OAP (orientations d'aménagement et de programmation). Ces OAP intégreront le logement social. Vu leur opposabilité, ces OAP devront être plus précises et inciter plus fortement à y intégrer la prise en compte du changement climatique et des améliorations pourront leur être apportées notamment pour conforter la trame verte et bleue

Le niveau d'équipements est bon pour une commune de cette taille et il lui permet d'être attractive. Cette offre d'équipements se décline en équipements sportifs et de loisirs, structures médicales et sociales, équipements scolaires permettant de répondre au développement démographique, modes de garde des jeunes enfants et commerces. Ils permettent de satisfaire les besoins quotidiens de la population locale.

La réalisation de ce projet n'aura que peu d'incidences sur l'environnement.

Les plans de zonage des eaux usées et des eaux pluviales sont revus en cohérence avec le développement prévu.

Le projet de règlements, écrit et graphique, intègre les dispositions et les prescriptions qui traduisent les objectifs du PLU. Toutefois, il sera nécessaire qu'il soit revu pour prendre en compte les observations et conseils formulés par les personnes publiques associées. Les non-prises en compte d'observations devront être motivées.

Toutes les observations du public ont été analysées dans le la première partie du rapport d'enquête. Aucune de mes appréciations ne remet en cause le projet.

En conséquence, j'estime que le projet de PLU de la commune de Val d'Izé est un bon projet. Compatible avec le SCoT du pays de Vitré, il prévoit notamment une retour de surfaces aujourd'hui urbanisables au profit de l'espace agricole ou naturel malgré l'accroissement de la population, il exploite au mieux les gisements de densification existants et valorise les atouts de la commune. La commune devra toutefois corriger certaines imperfections de rédaction de ce projet de PLU, assurer un suivi attentif des certains de ses points (croissance démographique et capacité de la station d'épuration par exemple).

J'ai également noté la nécessité pour la commune de se doter d'une série d'indicateurs permettant de mesurer la réalisation de logements. Ces indicateurs mesureront également la consommation effectives des espaces de chaque catégorie de zonage. Une autre série d'indicateurs mesurera l'impact de la réalisation du PLU sur l'environnement. Ces deux séries d'indicateurs auront pour référence les études réalisées pour ce projet de PLU et seront mis à jour au moins tous les 3 ans.

Les effets négatifs, individuels, sont ressentis par certains propriétaires qui voient disparaître des droits à construire qu'ils pensaient pérennes. Ces effets négatifs sont très largement compensés par les intérêts de ce projet collectif pour un développement maîtrisé, cohérent et durable de la commune.

J'émets donc un avis favorable au projet de révision générale du plan local d'urbanisme, (PLU) de la commune de Val d'Izé et la révision du plan de zonage des eaux usées et du plan de zonage des eaux pluviales. Cet avis est assorti d'une réserve et de deux recommandations, à savoir :

<u>Réserve</u> :
Modifier chacun des documents d'urbanisme, notamment les OAP, le règlement écrit et le règlement graphique, pour prendre en compte l'ensemble des engagements pris par la commune de val d'Izé par son mémoire en réponse rédigé suite à l'avis des PPA et du procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, documents joints à la première partie du rapport d'enquête. De plus il conviendra de compléter le règlement graphique de l'inscription du périmètre de protection des sites classés et des périmètres de protection, modifiés, des captages d'eau potable de La Coudrais et de La Motte Saint-Gervais.

<u>Recommandations</u> :
1- Suivre la réalisation du PLU par les indicateurs annoncés,
2- Intégrer la prise en compte du changement climatique dans les OAP.

Laillé le 2 novembre 2019
Guy Appéré, commissaire enquêteur