



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le mercredi 22 mai 2024, à 20h30, le conseil municipal régulièrement convoqué, s'est réuni en Mairie, sous la présidence de Bruno DELVA, Maire.

La convocation a été adressée par voie électronique aux membres du conseil municipal le vendredi 17 mai 2024 et affichée.

**Membres élus : 23**

**En fonction : 23**

**Présents : 19**

**Membres présents :** M. DELVA Bruno, Maire ; Mme HUET Lisiane, 1<sup>ère</sup> Adjointe ; M. COQUELIN Philippe, 2<sup>ème</sup> Adjoint ; Mme HUCHET Maryse, 3<sup>ème</sup> Adjointe ; M. DONVAL Claude, 4<sup>ème</sup> Adjoint ; Mme DOURDAIN Laurence, 5<sup>ème</sup> Adjointe ; M. GIEUX Michel, 6<sup>ème</sup> Adjoint ; M. TRUFFAULT Gérard ; Mme CORNEE Patricia ; M. SOUHARD Philippe ; M. DUFEU Jean Pierre ; M. BOUVET Yann ; Mme GAULARD Christelle ; Mme NEVEU Mélanie ; M. BEUNEL Julien ; Mme GUEMAS Sophie ; Mme BOUVET - ADAM Aurélie ; Mme DA SILVA LIMA Mélinda ; M. JUGUET François-Xavier.

**Absents excusés :** Mme MAO Régeane ; Mme GOHEL Agnès a donné pouvoir à Lisiane HUET, M. PIPARD Vincent a donné pouvoir à Melinda DA SILVA ; M. BAZIN Rémi a donné pouvoir à Jean Pierre DUFEU ;

Mme Maryse HUCHET est désignée secrétaire de séance

### **DELIBERATION N° 2024 – 029**

#### **OBJET : PLU – LANCEMENT PROCEDURE DE MODIFICATION N° 1**

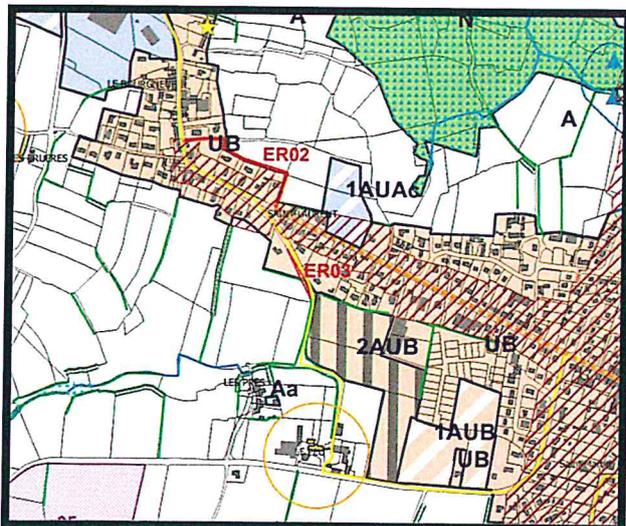
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants et R153-20,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur la commune qui a été approuvé par délibération du 27 octobre 2020,

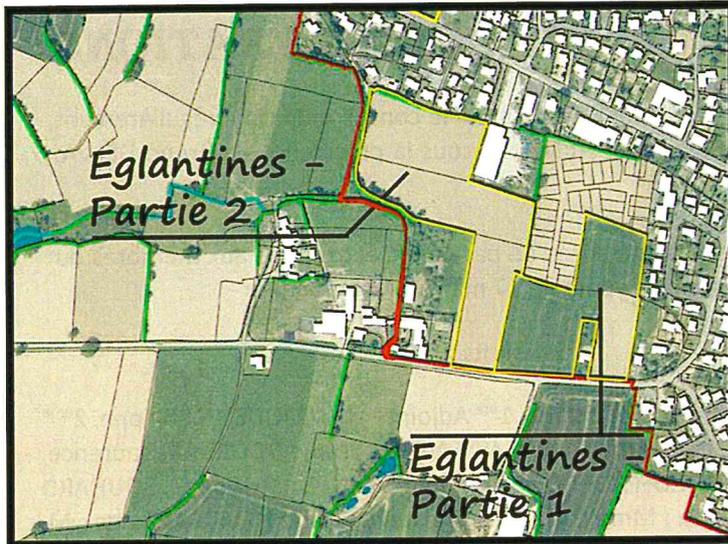
Le Maire rappelle au conseil municipal que le PLU a été approuvé par délibération du 27 octobre 2020.

Ce document classe en zones 1AUB et 2AUB un secteur situé au sud-ouest du bourg, correspondant à l'extension des Eglantines. Ce secteur est scindé en 2 sous-secteurs :

- Les Eglantines partie 1 classé en zone 1AUB – En cours d'aménagement
- Les Eglantines partie 2 classé en zone 2AUB – Opération à venir



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé



Extrait des OAP du PLU approuvé

Considérant que la première partie sera prochainement achevée, la commune souhaite transformer la zone 2AUB de la partie 2 en zone 1AUB afin de permettre son aménagement à court terme.

Cette modification entre dans le cadre prévu par l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L153-38 du Code de l'urbanisme, une délibération motivée doit justifier :

- l'utilité de tout projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées ;
- la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones.

Le Maire expose que cette ouverture à l'urbanisation est jugée nécessaire pour répondre aux besoins de la commune qui ne pourront être satisfaits du fait d'un déficit foncier immédiatement mobilisable.

### 1. Le contexte communal

Située au nord-ouest de Vitré Communauté, la commune de Val-d'Izé accueille près de 2 600 habitants. La commune est couverte par un PLU approuvé en octobre 2020 qui identifie plusieurs zones urbaines à vocation d'habitat (UC et UB) qui constituent la zone agglomérée du bourg mais également plusieurs zones à urbaniser (1AU et 2AU) qui matérialisent les futures zones d'extension du bourg.

La variation annuelle de population est positive depuis 1975. Les données portant sur les autorisations et les mises en chantier des logements neufs montrent une augmentation sensible du nombre de logements produits annuellement sur la commune.

Année	Logements autorisés
2021	14
2020	11
2019	16
2018	8
2017	11
2016	11
2015	2
2014	7
2013	7
2012	5
2011	14
	<b>106</b>

Source : Données et études statistiques

Une zone à urbaniser (1AUB) fait l'objet d'aménagements et sera prochainement achevée (Eglantines partie 1). C'est dans ce contexte qu'il est nécessaire que le PLU identifie d'autres secteurs pouvant être aménagés à court terme.

## **2. L'offre foncière à vocation d'habitat**

### **2.1. Les zones à urbaniser immédiatement (1AU)**

Le PLU identifie 3 secteurs à vocation d'habitat immédiatement urbanisable. Il s'agit des zones :

- 1AUB Joseph Aubert
- 1AUB de la Haie d'Izé
- 1AUB des Eglantine (partie 1).

La zone 1AUB Joseph Aubert, située au sud-est du bourg, couvre une emprise d'environ 1,1 ha. Elle est couverte par une OAP. Considérant que cet espace fait l'objet d'une forte rétention foncière et qu'il n'a pas vocation à être aménagé à court ou moyen terme, la présente procédure de modification du PLU le **reclassera en zone 2AUB**.

La zone 1AUB de la Haie d'Izé, située à l'est du bourg, couvre une emprise d'environ 0,76 ha. Elle est couverte par une OAP. Considérant que cet espace fait l'objet d'une forte rétention foncière et qu'il n'a pas vocation à être aménagé à court ou moyen terme, la présente procédure de modification du PLU le **reclassera en zone 2AUB**.

La zone 1AUB des Eglantines, située au sud-ouest du bourg, couvre une emprise d'environ 2,5 ha. Elle est couverte par une OAP. Les Eglantines partie 1 est en cours de commercialisation et sera prochainement achevée.

En conclusion, nous pouvons constater que les zones à urbaniser 1AU ne permettront plus d'accueillir à court terme la moindre construction.

### **2.2. Les zones urbaines (U)**

Il reste de rares espaces densifiables en zones U. Ils sont identifiés dans une OAP qui stipule que :

*Deux secteurs de densification sont de plus identifiés dans l'OPA sectorielle du bourg :*

- Secteur sur les arrières de l'Eglise et du parc ;

- Secteur rue du Château.

*Pour ces deux secteurs, une densité minimale de 13 logements/ha devra être respectée.*

Le secteur de la rue du Château a été aménagé. Le second secteur n'est toujours pas aménagé mais ne pourra accueillir que 2 ou 3 logements.

Le reclassement en zone 2AU des secteurs de la Haie d'Izé et de Joseph Aubert ainsi que faibles disponibilités foncières, aussi bien en zones AU qu'en zones U, ne permettront pas de répondre à la demande de production de logement à court ou moyen terme.

**Pour répondre aux objectifs du PADD, il convient donc d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUB des Eglantines.**

## **3. La faisabilité opérationnelle**

La faisabilité opérationnelle d'un projet sur la zone actuellement classée 2AUB ne pose aucun problème. Située dans le prolongement ouest du lotissement des Eglantines, cette future zone d'aménagement peut être desservie par tous les réseaux, que ce soit pour l'adduction en eau potable, la desserte en électricité, l'assainissement des eaux ou encore la desserte viaire.

Nonobstant l'ouverture à l'urbanisation de la partie 2 des Eglantines, cette modification aura également pour objets les points suivants :

- Reclassement en zone 2AUB des zones 1AUB de la Haie d'Izé et Joseph Aubert,
- Modifications des marges de recul départementales sur la commune,
- Modifications des règles concernant les volumes secondaires en zone U, et la hauteur des constructions en zone UB,
- Modifications concernant l'inventaire des changements de destination,
- Modifications concernant les STECAL économique et de loisirs,
- Suppression des périmètres autour des exploitations agricoles sur le plan de zonage.

**Ceci exposé,**

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants et R153-20,

**Vu** la délibération d'approbation du PLU du 27 octobre 2020,

**Considérant** qu'il y a lieu d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUB des Eglantines et d'apporter plusieurs modifications au PLU (liste ci-dessus),

**Le conseil municipal, après en avoir discuté et délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,**

- **DECIDE** de prescrire la modification n°1 du PLU.
- **APPROUVE** les justifications relatives à l'utilité de l'ouverture de la zone 2AUB des Eglantines au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
- **DONNE** autorisation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la modification n°1 du PLU.
- **PRECISE** que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'exercice considéré.
- **PRECISE** que la présente délibération sera transmise au Préfet, et notifiée :
  - aux présidents du conseil régional et du conseil départemental ;
  - aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture ;
  - au Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale ;
  - à la Présidente de l'établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ;
- **PRECISE** que conformément à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département
- **PRECISE** que chacune de ces formalités de publicité précisera le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

**Pour extrait certifié conforme  
Le Maire, Bruno DELVA**

