

Département d'Ille et Vilaine

-----

**Commune de Vergéal**

---

Arrêté municipal n° 2024-07 du 24 janvier 2024.

-----

***Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
Vergéal***

*(15 février 2024 -19 mars 2024)*



**Rapport**

(Document n° 1)

Marie-Jacqueline Marchand  
Commissaire enquêtrice

<b>I. Présentation de l'enquête .....</b>	<b>5</b>
<b>II. Cadre règlementaire de l'enquête .....</b>	<b>5</b>
<b>III. Composition du dossier .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Le dossier administratif .....</b>	<b>5</b>
1. Délibération du 29 juin 2021 .....	5
2. Délibération du 20 juin 2022 .....	5
3. Délibération du 28 aout 2023 .....	6
<b>2. Les pièces du dossier .....</b>	<b>6</b>
<b>IV. Le projet arrêté présenté à l'enquête.....</b>	<b>7</b>
<b>1. Rapport de présentation (192 pages) .....</b>	<b>7</b>
1. Diagnostic socio-économique .....	7
1) Evolution démographique .....	7
2) L'habitat .....	7
3) La situation socio- économique .....	7
4) Les déplacements .....	8
5) Le fonctionnement urbain .....	8
2. Etat initial de l'environnement .....	9
1) L'environnement physique .....	9
2) L'environnement biologique .....	9
3. Identification du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis .....	12
4. Choix retenus pour traduire le PADD .....	13
1) Traduction réglementaire des objectifs du PADD .....	13
2) L'habitat .....	14
3) L'activité économique .....	17
4) Les espaces naturels récréatifs du bourg .....	18
5) La mobilité .....	18
6) La biodiversité .....	19
7) Les paysages .....	19
8) Les risques naturels .....	19
5. Justification des règlements graphique et littéral .....	20
1) Les zones urbaines U .....	20
2) Les zones à urbaniser AU .....	21
3) Les zones agricoles A .....	21
4) La zone naturelle et forestière N .....	22
6. Analyse de la consommation de l'espace et évolution du PLU .....	23
7. Incidence des orientations du plan sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur .....	24
1) Incidence des 3 OAP (1AUE) : .....	24
2) Autres incidences sur la composante environnementale .....	25
8. Compatibilité avec les lois et documents supérieurs .....	28
1) Le SDAGE Loire-Bretagne .....	28
2) Le SAGE Vilaine .....	28
3) Le SCoT du Pays de Vitré .....	28
4) Le SDTAN du département d'Ille et Vilaine .....	29
5) Le SRADDET de la région Bretagne .....	29
9. Indicateurs de suivi .....	30
<b>2. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) .....</b>	<b>30</b>
1. Maîtriser l'urbanisation .....	30
1.1. Une production de logements adaptée à la commune .....	30
1.2. Orienter l'implantation des nouveaux logements .....	30
1.3. Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels .....	31
1.4. Faciliter la diversification de l'offre de logements .....	31
1.5. Maintenir les possibilités d'évolution des habitations en dehors du bourg .....	31
2. Préserver le cadre de vie .....	31
2.1. Repenser les déplacements .....	31

2.2. Anticiper les nouveaux besoins de la population .....	31
2.3. Promouvoir l'accès aux communications numériques .....	31
2.4. Améliorer les performances énergétiques des constructions.....	31
2.5. Prendre en compte le risque inondation.....	31
3. Des espaces naturels à préserver et valoriser .....	32
3.1. Préserver la trame bleue communale .....	32
3.2. Conserver la trame verte vergéalaïse.....	32
3.3. Sauvegarder les rares réservoirs de biodiversité .....	32
4. Un patrimoine paysager à mettre en valeur .....	32
4.1. Sauvegarder les paysages d'une commune au cœur de la plaine de Janzé-La Guerche de Bretagne .....	32
4.2. Matérialiser clairement les limites de l'urbanisation .....	32
4.3. Préserver, mieux faire connaître et valoriser le patrimoine bâti remarquable.....	32
5. Accompagner la dynamique économique locale.....	33
5.1. Préserver le foncier agricole et favoriser les nouvelles installations.....	33
5.2. Redéfinir une centralité commerciale dans le bourg.....	33
5.3. Accompagner le développement économique de Vitré Communauté .....	33
<b>3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....</b>	<b>33</b>
1. OAP thématiques.....	33
1) Tissu urbain et principes de construction .....	33
2) Les déplacements .....	33
3) La trame verte et bleue (TVB) .....	33
2. OAP sectorielles.....	33
1) OAP n°1, Rue de la Clairière (habitat) .....	34
2) OAP n°2, extension Est (habitat) .....	35
3) OAP n°3, extension Nord (habitat) .....	35
<b>4. Règlement.....</b>	<b>36</b>
1) Règlement graphique, Plans de zonage .....	36
2). Règlement littéral (92 pages) .....	36
1. Dispositions communes à l'ensemble des zones .....	36
2. Dispositions spécifiques à chaque zonage .....	36
3. Annexe 1 : Potentiel allergisant des végétaux .....	37
4. Annexe 2 : Liste des plantes invasives de Bretagne.....	37
<b>5. Annexes .....</b>	<b>37</b>
1) Annexes sanitaires (40 pages).....	37
1. Eaux usées .....	38
2. Eaux pluviales .....	39
3. Eau potable.....	40
4. Gestion des déchets.....	40
2) Plan du réseau des EP .....	40
3) Plan du réseau des eaux usées.....	40
4) Plan des réseaux eau potable.....	40
5) Liste des servitudes d'utilité publique (SUP) .....	40
6) Atlas des changements de destination (70 pages).....	41
7) Résumé non technique (20 pages) .....	41
<b>V. Les avis des personnes publiques associées (PPA), de la CDPENAF, de la MRAe,</b>	<b>41</b>
<b>.....</b>	<b>41</b>
<b>VI. Organisation et déroulement de l'enquête .....</b>	<b>44</b>
<b>1. Organisation de l'enquête .....</b>	<b>44</b>
<b>2. Publicité de l'enquête.....</b>	<b>44</b>
2.1. Avis officiels.....	44
2.2. L'affichage .....	44
2.3. Publicité sur le site internet de la mairie .....	45
2.5. Le projet d'enquête a été adressé aux personnes publiques associées (PPA) et consultées,	45
.....	45

<b>3. Déroulement de l'enquête et observations du public .....</b>	<b>45</b>
<b>4. Procès verbal de synthèse de fin d'enquête (PVS).....</b>	<b>47</b>
<b>5. Mémoire en réponse.....</b>	<b>47</b>

## I. Présentation de l'enquête

Par lettres enregistrées les 27 novembre et 21 décembre au Tribunal Administratif de Rennes, la commune de Vergéal sollicite la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique portant sur la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

J'ai été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes par décision du 3 janvier 2024.

En accord avec le maire de la commune de Vergéal il fut décidé d'organiser cette enquête publique du 15 février 2024 9h au 19 mars 2024 12h, soit sur une durée de 34 jours consécutifs, avec 3 permanences à la mairie de Vergéal.

- le 15 février 2024 de 9 heures à 12 heures (ouverture de l'enquête).
- le 9 mars 2024 de 9 heures à 12 heures
- le 19 mars 2024 de 9 heures à 12 heures (clôture de l'enquête)

Cette enquête est organisée selon les termes de l'arrêté municipal n° 2024 -07 du 24 janvier 2024.

## II. Cadre réglementaire de l'enquête

VU, le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 123-13 et suivants, R. 123-19 et R. 123-21-1 ;

VU, le code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-13 et suivants et R 123-13 et suivants ;

VU, la délibération 2021\_06\_01 du conseil municipal en date du 29 juin 2021, autorisant le Maire à engager la procédure de révision générale du Plan local d'urbanisme,

## III. Composition du dossier

### 1. Le dossier administratif

#### 1. Délibération du 29 juin 2021

##### Prescription de la révision du PLU, définition des objectifs et modalités de concertation

Prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires, redéfinir l'affectation des sols (maîtriser la consommation de foncier et l'étalement urbain), orientations en matière d'urbanisme durable, protection du côté rural de la commune et des activités agricoles, dans le respect du SCoT du Pays de Vitré (2018) et du PLH de Vitré Communauté.

Modalités de concertation : mise à disposition des documents, boîte à idées, panneaux affichés en mairie (PADD), réunions publiques, permanences, articles dans le journal municipal.

#### 2. Délibération du 20 juin 2022

##### Débat sur le PADD

Expose les 5 grandes orientations du PADD destinées à développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, dans un souci d'économie d'espace pour répondre

aux attentes en terme de mixité sociale et intergénérationnelle mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie, à gérer les contraintes du territoire en termes de risques naturels et technologiques.

Approuvé à l'unanimité.

### *3. Délibération du 28 aout 2023*

#### Délibération sur le projet arrêté et bilan de la concertation

Rappel des objectifs.

*Bilan de la concertation :*

- Affichage de la DM du 29 juin 2021 ;
- Mise à disposition des documents d'information sur le PLU ;
- Mise à disposition des documents du PLU ;
- Mise à disposition d'une boîte à idées (3 courriers) ;
- Réalisation d'une exposition en mairie (projet, diagnostic, PADD) ;
- 2 réunions publiques avec dates communiquées dans la presse : 30 juin 23022 (procédure, diagnostic, PADD) avec 30 personnes ; 3 juillet 2023 (PLU avant arrêt, partie réglementaire, OAP, zonage) avec 30 personnes ;
- 3 réunions avec les PPA : 30 mai 2022 (diagnostic et PADD) ; 26 juin 2023 (PLU avant arrêt, règlement, OAP, zonage) ; 12 juillet 2023 (ajustement) ;
- Permanence en mairie 6 décembre pour les acteurs du monde agricole (échange avec 17 chefs d'exploitation) ;
- Articles dans les bulletins municipaux (janvier 2022, janvier 2023, lettres infos trimestrielles de 2022 et 2023, documents sur Internet) ;
- Contact téléphonique avec l'unique entreprise du bourg
- Invitation des chefs d'entreprise pour connaître leurs intentions sur leurs projets futurs en vue de création de STECAL.

*Approche qualitative de la concertation*

- Demande de la Chambre d'agriculture, du PLH, de la DDTM pour ajuster la taille de la zone à vocation habitat et réduire le nombre de logements envisagés. Prise en compte
- Demande de particuliers : modifier le zonage envisagé sur une entreprise en centre bourg ; créer 3 STECAL ; identifier les changements de destination. Prise en compte

## **2. Les pièces du dossier**

1. Rapport de Présentation ;
2. Plan d'Aménagement et de Développement Durable – PADD ;
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP ;
4. Projet de Règlement écrit
5. Plan de zonage
6. 1. Annexes sanitaires
  - 6.1.1. Annexes Sanitaire ;
  - 6.1.2. Plan du réseau AEP;
  - 6.1.3. Plan du réseau EP ;
  6. 1.4. Plan du réseau EU ;
- 6.2. Servitudes d'utilité publique ;
  - 6.2.1. Tableau des servitudes ;
  - 6.2.2. Plan des servitudes ;

- 6.3. Résumé non technique ;
- 6.4. Atlas des changements de destinations.

## **IV. Le projet arrêté présenté à l'enquête**

### ***1. Rapport de présentation (192 pages)***

#### *1. Diagnostic socio-économique*

Présentation générale par thème accompagnée d'encarts synthétisant les enjeux, les atouts, les handicaps et des recommandations. Analyse comparative par rapport à Vitré communauté et au département

Vergéal fait partie de Vitré Communauté (46 communes, 81 000habitants), limitrophe de Torcé, Etreilles, Bais et Domalain.

#### 1) Evolution démographique

##### Quelques chiffres clés :

- 805 habitants en 2020,
- Croissance soutenue entre 1982 et 2013, plus faible depuis 2013 (+ 0,4%) en raison d'un déficit migratoire,
- Structure démographique : population très jeune (indice 0,55, 25% a moins de 15 ans), denserement des ménages (2,66)

##### Enjeux :

- Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité de l'école.
- Conforter l'hébergement des personnes âgées qui recherchent l'accessibilité des commerces et services de proximité.

#### 2) L'habitat

##### Quelques chiffres clés :

- 319 logements dont 301 résidences principales, 317 maisons individuelles,
- vacance faible (14 logements, 4,4%, inférieure à Vitré communauté et département),
- taille élevée (5 pièces en moyenne),
- 3 unités par an entre 2013 et 2018, rythme soutenu entre 1999 et 2013, ralenti depuis,
- parc récent (50% depuis 1991),
- 80% de propriétaires, élevée,
- 25 logements sociaux (résidences de Primevères, de l'Emeraude, des Ormeaux),

##### Enjeux :

- Proposer une offre de logements adaptés aux jeunes ménages pour faciliter leur installation à long terme sur la commune.
- Anticiper et accompagner le vieillissement de la population par l'adaptation des logements et le développement de structures spécialisées.
- Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une variété de tailles de logements afin de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.
- Prendre en compte les besoins en logements des nouveaux ménages (familles monoparentales, personnes seules, ménages précaires...).
- Privilégier une densification de l'habitat afin de créer une véritable centralité autour du bourg et de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.

#### 3) La situation socio- économique

- Population active (426 ayant un emploi)

- Prédominance des ouvriers, puis professions intermédiaires et employés, majorité d'emplois primaires,
  - Peu travaillent sur Vergéal, commune résidentielle (15%), pôles (Etelles, La Guerche de B., Vitré), utilisation de la voiture,
  - Faible taux de chômage (5,6% contre 10,4% dans le 35),
  - Revenu médian plus faible que dans le 35,
  - Enquête relative au secteur agricole : 16 sièges d'exploitation, 26 chefs d'exploitation, âge moyen 52 ans (en majorité plus de 50 ans), SAU de 1396 ha (dont 72% sur la commune), moyenne de 35ha (inférieure à celle du 35), élevage, 1 méthanisation, 1 photovoltaïque, recommandation d'une distance de 100m des bâtiments d'élevage par rapport aux tiers (problème avec l'habitat dispersé), 2 ICPE soumise à autorisation, problème de transmission,
- Enjeux :

- Proposer des possibilités d'implantation pour des entreprises locales ou de nouvelles entreprises afin d'accroître le nombre d'emplois sur la commune, disposer de nouvelles ressources financières, dynamiser la vie locale mais aussi limiter les navettes domicile- travail.
- Respecter les principes d'équilibre entre le développement de la commune, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.
- Maintenir et développer les activités, les services et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines de VERGÉAL.

#### 4) Les déplacements

Deux RD : 106 (Torcé/Domalain) et 110 (Vitré/La Guerche),

Prépondérance de l'utilisation de la voiture,

Pas de transports en commun,

Vit'o Bus (Vitré Communauté) vers Vitré mardi et vendredi 1 fois /jour, Service de transport à la demande (Taxi.com),

Pas de train, pas d'aire de covoiturage,

Liaisons douces (trottoirs ? pas de liaisons entre le bourg et les hameaux, quelques circuits pédestres (8 kms PDIPR)

#### Enjeux :

- Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.
- Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers l'école.
- Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.

#### 5) Le fonctionnement urbain

Ecole primaire privée (77 élèves), Relais Petite enfance, Accueils de loisirs sans hébergement, Salle polyvalente,

Bibliothèque municipale,

Equipements sportifs (stade, salle de sports),

13 associations,

#### Enjeux :

Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés

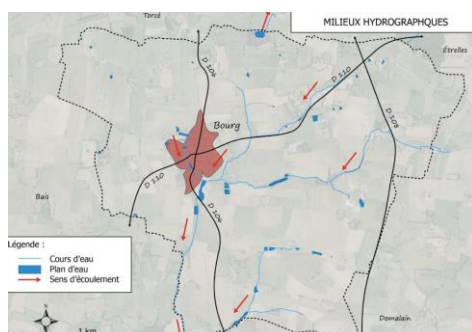


	<b>ATOUTS</b>	<b>CONTRAINTES</b>
<b>Démographie</b>	- Une population qui augmente. - Un indice de vieillesse faible.	- Déficit migratoire en 2013 et 2018
<b>Habitat</b>	- Très faible taux de vacance. - Parc de logements récent. - Parc locatif social dans la moyenne intercommunale.	- Rythme de construction plus faible que la moyenne départementale. - Un parc de logements locatif faible.
<b>Activité économique</b>	- Faible taux de chômage. - Des revenus assez faibles. - Une activité agricole encore bien présente.	- Nombre d'emplois limité sur la commune. - Pas de zone d'activités artisanales. - Des actifs agricoles à la moyenne d'âge élevée.
<b>Déplacements</b>	- Une mobilité professionnelle importante - Desserte gratuite par la ligne du réseau Vit'o. - Transport à la demande. - Présence de liaisons douces inscrites au PDIPR.	- Très forte mobilité professionnelle. - Pas de desserte par les bus BreizhGo
<b>Fonctionnement urbain</b>	- Quelques équipements essentiels (école, terrain de sports...) - Vie associative riche.	

## 2. Etat initial de l'environnement

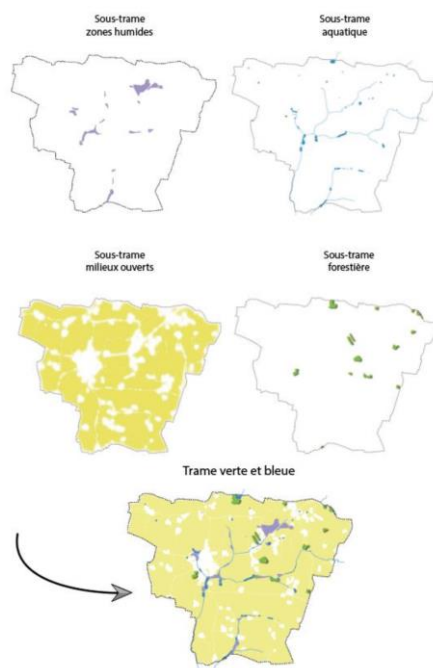
### 1) L'environnement physique

- Commune au cœur du massif armoricain avec plusieurs types de roches (alluvions le long des cours d'eau et roches sédimentaires); au cœur de la « plaine de Janzé-La Guerche de B. », au relief peu prononcé (40m maximum), creusée par le ruisseau de Vergéal et ses affluents.
- Climat tempéré océanique ;
- Réseau hydrographique : 13 kms de cours d'eau et 5ha de plans d'eau. Relève du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine. Suppression du plan d'eau au sud du bourg en 2019.



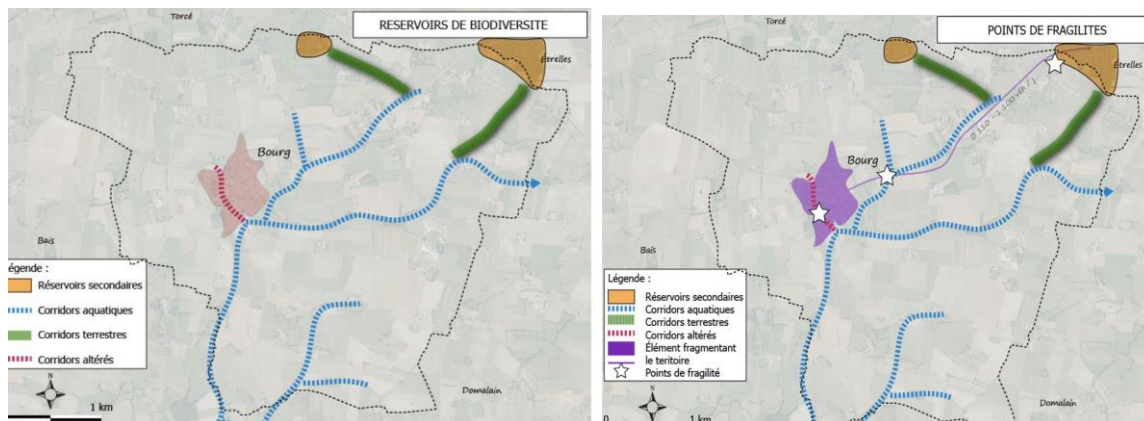
### 2) L'environnement biologique

- Boisements rares et fragmentés (9ha, 0,8% du territoire). Linéaire bocager faible en raison du remembrement (65 kms) par photo interprétation. Pas d'EBC mais classement en loi paysage.
- Inventaire des zones humides (ZH) : 18ha, moins de 2% du territoire.
- Continuités écologiques (TVB), 4 sous trames (ZH, eau, forêts, milieux ouverts)



Fragmentation du territoire par les deux routes départementales (RD110 et RD106) avec des voies secondaires ;

- Les réservoirs de biodiversité principaux (inexistants, ni ZNIEFF, ni Natura 2000), secondaires (La Minié et la lande de Butelières), les corridors écologiques et les points de fragilité sont identifiés et cartographiés.



- L'analyse paysagère. Campagne fortement remembrée, boisements très épars voire inexistants, continuité arborée très fragmentée, bocage disparate. Un cours d'eau principal (le Vergéal) traverse la commune. Forte empreinte agricole (agriculture céréalière sur les hauts de plateaux, fourrages dans les micro-vallons).

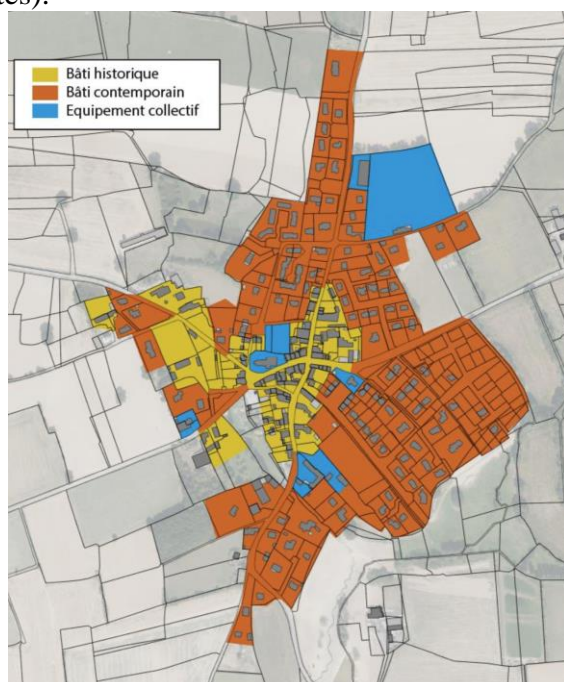
Axe Nord-Sud : léger devers ; axe Est-Ouest : orientation vers le vallon.

### 3) L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale.

- Mitage de la campagne (nombreuses nouvelles constructions en dehors du bourg historique). 5 entrées de ville sur le bourg (4 au niveau des 2 RD et 1 voie communale vers Louvigné. Recomposer l'entrée Nord vers Torcé.

- Les stationnements (120 places dans la zone agglomérée, éclatées). Pas d'aire de covoiturage ni de borne électrique.

- L'organisation du bâti : bourg historique (30 maisons, alignement des voies, limitrophes R+C+1 maxi, pierres) et développement pavillonnaire (retrait des voies, milieu de parcelles, R+1+C, enduites).

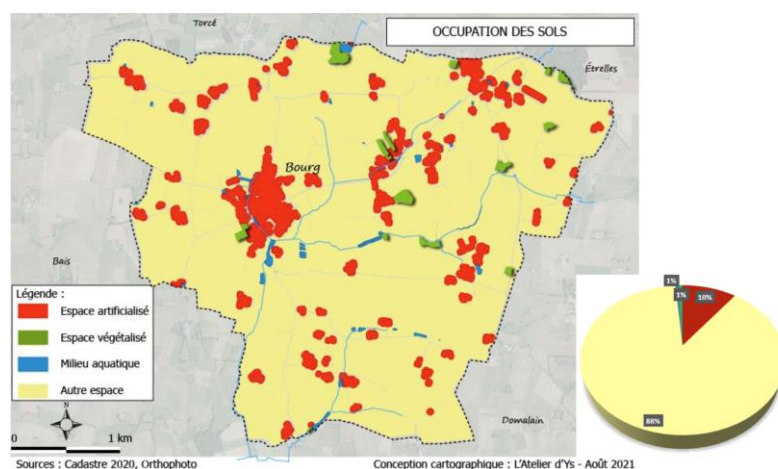


- Les densités. Bâti ancien (60 logts/ha, accolé, faible parcellaire) ; Résidence Emeraude (30 logts/ha, accolé R+C, retrait de la voie, 200 à 400m<sup>2</sup>, jardinet) ; place des marronniers (28,5 logts/ha, accolés, R+1+C, 200 à 250m<sup>2</sup>, jardinet) ; rue des rochers (12,5 logts/ha, R+C et R+1+C, 400 à 1000m<sup>2</sup>, en milieu de parcelles).

- La gestion des ressources

° L'usage des sols à partir de MOS (1121 ha)

Destination des sols de VERGÉAL	Ha		
Artificialisés	115		Artificialisés (cadastre 2020)
Autres espaces	992		Autres espaces (cadastre 2020)
Milieux aquatiques	5		Milieux aquatiques (inventaire des cours d'eau communal)
Forêts et milieux semi-naturels	9		Forêts et milieux semi-naturels (IFN + orthophoto 2020 + cadastre 2020)
<b>Total</b>	<b>1 121</b>		



Les secteurs artificialisés représentent 10% du territoire accentuées par le mitage, les forêts 1ha. Activité agricole prégnante (88% des sols).

- ° La production de logements : entre 2011 et 2021, 37 logements ont été autorisés (un peu moins de 4 par an), dont 100% de logements individuels.
- ° La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) : entre 2011 et 2021, 5,6ha (SPARTE), 3,5 ha (MOS) dont 0,5 ha (activités), 0,1ha (équipement) 2,7ha (habitat), 0,2ha (infrastructures).
- ° La gestion des déchets : SMICTOM Sud-Est ;
- ° La gestion de l'eau potable : Syndicat Mixte « Eau des Portes de Bretagne », anciennement SYMEVAL depuis 2022, dont le siège est à Chateaubourg. A en charge la distribution (compétence optionnelle), la production, la protection de la ressource, le stockage, le traitement ainsi que le transport de l'eau potable.
- ° La gestion des eaux usées : réseau d'assainissement collectif (STEP en 2000 au S-E de l'agglomération, géré par Vitré Communauté. Réseau d'assainissement séparatif (linéaire de 3,6 kms, gravitaire). Station d'épuration communale de type « lagunage naturel » pour traiter 400 eq/hab (actuellement 280 eq :hab avec des pointes à 380).
- ° La gestion des eaux pluviales : BV de la Quincapoix. Exutoire majoritaire, le ruisseau au sud avec plan d'eau. Gestion assurée par Vitré Communauté.
- ° La gestion de l'énergie : Électricité, ENEDIS ; 10 installations photovoltaïques (0,03 MW)  
- *Les pollutions et les nuisances*
- ° Qualité de l'air : données de Vitré Communauté.
- ° La pollution des sols : pas de site inscrit dans la base BASOL à VERGÉAL. 2 sites inscrits dans la base BASIAS de la commune de VERGÉAL (activités terminées). Aucun terrain n'est recensé dans la base de données SIS.
- ° Les risques majeurs : 6 arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles liés à inondations et coulées de boue (1983, 1987, 1999, 2018), concernée par le retrait gonflement des argiles (aléas faible), le risque tempête, le risque lié au transport de matières dangereuses (canalisation de gaz naturel), 5 ICPE non Seveso (enregistrement).

Enjeux de lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, la prévention des risques

- \* Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome ;
- \* Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction ;

### *3. Identification du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis*

Conformément à l'a. 151-4 du code de l'urbanisme.

3 possibilités : densification des dents creuses, démolition-reconstruction sur l'existant, division et regroupement parcellaire (renouvellement urbain).

1. Déterminer l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse.

Principe : continuité du bâti et se rapprocher au plus près du bâti

2. Identifier le potentiel foncier et immobilier : 13 secteurs sont identifiés. Pouvant aboutir à 18 nouveaux logements (secteurs sous densifiés ou en dents creuses) d'ici 2034.



Secteur N°	Nombre de logements potentiel	Commentaire
1		Dernier lotissement communale. Tous les lots ont été vendus.
2	1	
3	16	Périmètre de l'OAP n°2
4		
5		Espace reclassé en zone naturelle.
6		Construction achevée.
7		Petits fonds de jardin avec de multiple propriétaire.
8		Hangar actuellement occupé et pouvant être utilisé dans les années à venir.
9		Espace concerné par le risque de ruissellement des eaux pluviales (espace reclassé en zone naturelle).
10		Parc de l'ancien presbytère.
11		Fond de parcelle reclassé en zone agricole.
12	1	
13		Accès à une propriété.

#### 4. Choix retenus pour traduire le PADD

##### 1) Traduction réglementaire des objectifs du PADD

##### ° Traduction réglementaire de l'Axe 1, Maîtriser l'urbanisation

###### Traductions réglementaires :

1. Le zonage délimite quatre zones constructibles à vocation d'habitat (UC, UE, 1AUE et 2AU) qui permettront l'implantation d'environ 74 nouveaux logements pour une durée de 12 ans (soit environ 6 nouveaux logements par an).
2. Deux secteurs d'extension ont été identifiés pour une superficie totale de 3 ha. Un peu moins d'une vingtaine de constructions seront implantées en densification du bourg. Aucun hameau ou village ne pourra accueillir de construction nouvelle à vocation d'habitat. Enfin, les OAP imposent une densité minimale de 18 logements par hectare.
3. Toutes les OAP imposent une densité minimale de 18 logements par hectare.
4. Toutes les OAP facilitent la mise en place d'une mixité des typologies de logement.
5. Le règlement écrit des zones A et N autorise sous conditions les extensions pour les habitations existantes ainsi que la création de nouvelles annexes. Le règlement de ces extensions et annexes est soumis pour avis à la CDPENAF.

##### ° Traduction réglementaire de l'Axe 2, Préserver le cadre de vie

**Traductions réglementaires :**

1. Le PLU identifie plus de 16 km de chemins doux à conserver et 3,6 km à créer (L 151-38 du CU). Les OAP comportent des prescriptions relatives aux déplacements et plus particulièrement à la création de liaisons douces et la mise en sécurité des accès. Création d'une OAP thématique sur les déplacements.
2. Le plan de zonage identifie les pôles d'équipements (UL) et les espaces de mise en valeur des espaces naturels autour du bourg (NL). 1 emplacement réservé pour mise en valeur et l'aménagement d'un espace récréatif.
3. Toutes les nouvelles constructions à vocations d'habitat et d'équipements collectifs seront centralisées dans ou à proximité du bourg, facilitant ainsi le déploiement et l'accès aux communications numériques.
4. Les secteurs ayant déjà été inondés (ruissellement) ne recevront pas de construction à vocation d'habitat.

° Traduction réglementaire de l'Axe 3, des espaces naturels à préserver et valoriser

**Traductions réglementaires :**

1. Sont classés au titre des éléments de paysage à préserver :
  - o 18 ha de zones humides,
  - o 10 km de cours d'eau.
2. Sont classés au titre des éléments de paysage à préserver :
  - o 9 ha de boisements,
  - o 65 km de haies et talus.
3. Classement en zone naturelle de la trame bleue. Les plans d'eau, abords des cours d'eau et zones humides sont majoritairement classés en zone NP. Les cours d'eau et zones humides sont identifiées en éléments de paysage à préserver.  
Les constructions sont très limitées en NP.

° Traduction réglementaire de l'Axe 4, un patrimoine paysager à mettre en valeur

**Traductions réglementaires :**

1. Les fonds de vallons sont classés en zone NP. La ripisylve est préservée au titre des éléments de paysage à réserver.
2. Les OAP comportent des prescriptions relatives à l'intégration paysagère des futures opérations d'habitat.
3. Les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti communal sont préservés au titre des éléments de paysage à préserver (90 au total soit 22 éléments isolés et 68 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination).

° Traduction réglementaire de l'Axe 5, Accompagner la dynamique économique locale

**Traductions réglementaires :**

1. 992 ha de terres sont classés en zone agricole (88 % du territoire communal). Le règlement de cette zone permet le développement de l'activité agricole.
2. Conformément au SCoT du Pays de Vitry, création d'une centralité commerciale dans les documents réglementaires du PLU. Les nouveaux commerces ne pourront s'implanter que dans le bourg.
3. Le PLU délimite des STECAL pour permettre aux entreprises existantes ou en projet de s'agrandir/s'implanter.

2) L'habitat

° *Les prévisions démographiques*

- Rappel de l'évolution démographique récente, dans la commune, dans vitré communauté et dans le départements depuis 1999 et du nombre de personnes par ménage (2,7 en 2018)
- Marché immobilier tendu : Autorisation de 37 nouveaux logements entre 2011-2021 avec des pics de demande lors de la commercialisation de nouveaux projets (vente rapide). 15 nouveaux logements bâtis en 2021. Vendus.

Faible vacance.

° *Les scénarios de développement démographique*

- H1 : 0,38%, croissance la plus faible observée, +40 habitants d'ici 12 ans, besoin de 33 logements, 2,7 logements/an. Trop faible pour répondre à la demande, aux objectifs du PLH, pérenniser l'école, assurer le renouvellement de la population.
- H2 : 1,36%, préconisations du futur PLH, +150 habitants d'ici 12 ans, besoin de 74 logements, 6 logements/an.
- H3 : 2% , croissance élevée correspondant à celle observée entre 1999 et 2008, + 230 habitants d'ici 12 ans, besoin de 104 logements, 8,7 logements/an. Trop élevée par rapport aux équipements et à la consommation de foncier.

Scénario retenu : H2 (1,36%), supérieur à la moyenne départementale mais inférieur à la croissance communale 1999-2013. Justifié par la localisation favorable de la commune, la dynamique de l'EPCI, les objectifs du SCoT et du PLH.

° *La répartition des logements (74 logements)*

Densification, changement de destination, extension du bourg.  
Différents scénarios de répartition des 74 logements.

- Scenario 1 : au fil de l'eau, sans réviser le PLU. Il n'y a plus de zones 1AU habitat et les nombreuses zones 2AU nécessitent une révision.

Incidences positives	Incidences négatives
Absence de consommation d'espaces agricoles ou naturels pour de l'habitat.	Accueil de nouveaux logements très limité (un peu moins d'une vingtaine).
	Consommation excessive du foncier agricole pour les espaces à vocation économique et d'équipements.
	Absence d'orientations d'aménagement et de programmation. Les rares espaces de densification du bourg pourrait être sous-densifiés.

- Scenario 2 : aucune extension urbaine. Insuffisant pour accueillir de nouveaux habitants et favoriser le renouvellement de la population.

Incidences positives	Incidences négatives
Localisation des futures zones à vocation d'habitat dans le bourg. Ce scénario est bénéfique pour la mobilité.	Impossibilité d'implanter plus d'une vingtaine de nouveaux logements et de répondre aux objectifs du SCoT et du PLH.
Mise en place d'OAP sur les futures zones à vocation d'habitat en densification.	Risque de densification à proximité immédiate des secteurs de risques inondation (ruissellement).
Densité plus forte que dans les précédentes opérations d'habitat.	
Aucun impact sur les franges urbaines et donc sur les paysages.	
Faible consommation d'ENAF.	

- Scenario 3 : des extensions du bourg vers l'Est et l'Ouest du bourg. Aucun hameau constructible. Problème de rétention foncière.



Ce scénario présente des avantages et quelques contraintes.

Incidences positives	Incidences négatives
Localisation des futures zones à vocation d'habitat à proximité immédiate du centre-bourg.	Consommation d'ENAF.
Ce scénario est bénéfique pour la mobilité.	Rétention foncière importante risquant de bloquer tout projet.
Mise en place d'OAP sur les futures zones à vocation d'habitat.	Risque de construction nouvelle à proximité immédiate des secteurs de risques inondation (ruissellement).
Densité plus forte que dans les précédentes opérations d'habitat.	
Faible consommation d'espaces agricoles	

- Scénario 4 retenu : des extensions limitées à l'Est et au Nord. Densification et extension. Aucun hameau constructible.



Des nouveaux logements au sein du bourg : 18 en densification ; 2 en dents creuses et 16 dans une OAP avec densité de 18 logts/ha (urbanisation impérative, en cas de rétention obligation d'une DUP pour faire l'acquisition et engager l'aménagement.



Changements de destination : 3 logements (68 bâtiments identifiés)

2 secteurs en extensions de la zone agglomérée : choisis en fonction de leur localisation au plus près des équipements/services, desserte, impact environnemental. Seul le secteur Nord est exploité.

**Impact sur l'activité agricole :**

Surface totale en zone 1AUE	1,2 ha
Surfaces exploitées consommées	1,2 ha
N° section et parcelles	B n°1007, 1008, 1010 et 1033.
Zonage en vigueur PLU	1AU L et 2AUL
Zonage dans le projet de PLU	1AUE
Age de l'exploitant	59 ans
Cessation d'activité	2026-2027
SAU totale	47 ha
% de SAU impactée	2,5 %

° *Les OAP sectorielles habitat dans le respect des principes du PADD*

OAP1, rue de la Clairière, densification, 0,9ha, 16 logements minimum, densité 18logts/ha

OAP2, extension Est, 0,8ha, 14 logements minimum, densité 18 logts/ha

OAP 3, extension Nord, 1AU 1,2ha, continuité des équipements sportifs, 22 logements minimum, densité 18 logts/ha. Zone 2AU (1ha) ouverte à l'urbanisation après modification du PLU. Phasage.

*Les OAP thématiques complètent les prescriptions définies dans les OAP sectorielles.*

	Nbr de logts
Orientation du PADD	74

**Traduction réglementaire :**

OAP n°	Logts	Superficie en ha	Densité (lgts/ha)
OAP n°1	16	0,90	18,0
OAP n°2	14	0,80	18,0
OAP n°3	22	1,20	18,0
Zone 2AU	18	1,00	18,0
	<b>70</b>	<b>3,9</b>	<b>18,0</b>

Dents creuses	2
Changement de destination	3
<b>TOTAL</b>	<b>75</b>

° *Consommation d'ENAF*. Les zones 1AU consomment 2,64ha d'ENAF, soit une réduction de 53,57% par rapport aux données SPARTE, 25,71% par rapport aux données MOS de juillet 2023.

3) L'activité économique

° *Suppression d'une réserve foncière à vocation économique (2,35ha), 1AUAa et 2AU, pour limiter la consommation de ENAH (reclassé en zone agricole).*

° *La dynamique commerciale (cf SCoT, Vergéal pôle de proximité) : conforter le bourg ; centralité commerciale identifiée, en dehors création de nouveaux commerces interdite;*

° *Création de 3 STECAL économiques. Objectif : permettre les évolutions mesurées et réglementées des entreprises (emprise au sol, hauteur, limite par rapport à la voirie, limites séparatives) ;*

STECAL du Bois Roux (SARL Templon). Travaux agricoles. Implanté depuis 30 ans. Création de nouveaux bâtiments dans l'emprise actuelle (1,2 ha).

STECAL de la Peurette (Mr Heinry). Charpente, menuiserie, Implantée depuis 25 ans. Création de nouveaux bâtiments dans l'emprise actuelle (3450 m<sup>2</sup>).

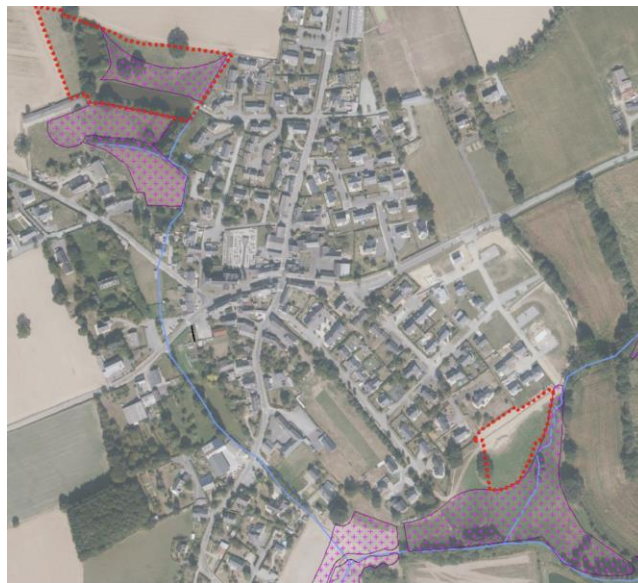
STECAL de la Gouërie (Mr Gueusset). Paysagiste. Implantation nouvelle sur une partie de son unité foncière à l'Est de l'habitation. Emprise de 1400 m<sup>2</sup> pour stocker le matériel.

° *Préservation de l'activité agricole*. 15 sièges d'exploitation. 665 ha SAU ; Zonage A 992 ha (88% du territoire), hameaux non constructibles, densifier l'enveloppe urbaine, densité de 18 logts/ha.

#### 4) Les espaces naturels récréatifs du bourg

Cf Axe 2 du PADD « préserver le cadre de vie ».

° *Zonage NL* (en rouge) dans le vallon du ruisseau et aux abords des plans d'eau. Aucune construction autorisée. Préservation des ZH (en violet).



° *Emplacement réservé ER1*, pour mise en valeur du vallon et aménagement d'un espace récréatif. (17 650m<sup>2</sup>) dans le prolongement sud du bourg, dans le vallon du ruisseau de Vergéal (bancs, jeux)

#### 5) La mobilité

° *Chemins doux à créer en vert* (3,6 kms) ou *conserver en rouge* (16,6kms)

° *1 emplacement réservé ER2* (aménagement de voirie). Actuellement voie privée empierrée, perpendiculaire à la rue du Manoirs (410 m<sup>2</sup>).





#### 6) La biodiversité

° Eléments de paysage à protéger (patrimoine naturel) : 9ha de boisements, 65 kms de haies et talus, 18 ha de ZH, 10 kms de cours d'eau. Rôle écologique important. Travaux sur ces éléments soumis à déclaration préalable.

° Protection des cours d'eau et leurs abords : zonage NP, constructions, extensions, affouillements interdits à moins de 5 m des berges.

° Intégration du PLU avec les autres communes : continuités écologiques (emboîtement)

#### 7) Les paysages

° Protection du patrimoine bâti (90) : 22 constructions protégées, 68 constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination,

° Changement de destination (a. L 112-1-1 du CU) : 68 constructions, soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS). Critères : (en pierres, non isolées, pas en ZH, pas en ZI, plus d'usage agricole) Identifiées par une trame spécifique.

#### 8) Les risques naturels

Vergéal pas couverte par un PPRI mais confrontée à des inondations par ruissellement. Classement des zones à risques en zone naturelle.



5. Justification des règlements graphique et littéral

Répartition du zonage : 3 zones urbaines (UC, UE, UL), 2 zones à urbaniser (1AUE et 2AU), 2 zones agricoles (A et AS), 2 zones naturelles (NP et NL).

<b>Zones urbaines</b>	<b>25,7</b>	<b>2,3%</b>
UC	4,0	0,4%
UE	19,3	1,7%
UL	2,4	0,2%
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>2,9</b>	<b>0,3%</b>
1AUE	1,7	0,2%
2AU	1,2	0,1%
<b>Zones agricoles</b>	<b>994,4</b>	<b>88,7%</b>
A	992,6	88,5%
AS	1,8	0,2%
<b>Zones naturelles</b>	<b>98,1</b>	<b>8,7%</b>
NP	95,9	8,6%
NL	2,2	0,2%
	<b>1121</b>	<b>100,0%</b>

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction de :

- La situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...)
- Les équipements existants
- Des volontés d'aménagements arrêtées par la collectivité et les documents supérieurs

1) Les zones urbaines U

° Zones UC (habitat ancien du centre bourg) et zones UE (extensions pavillonnaires) : habitat, équipements et activités compatibles avec l'habitat.

Objectifs : favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines ; favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en

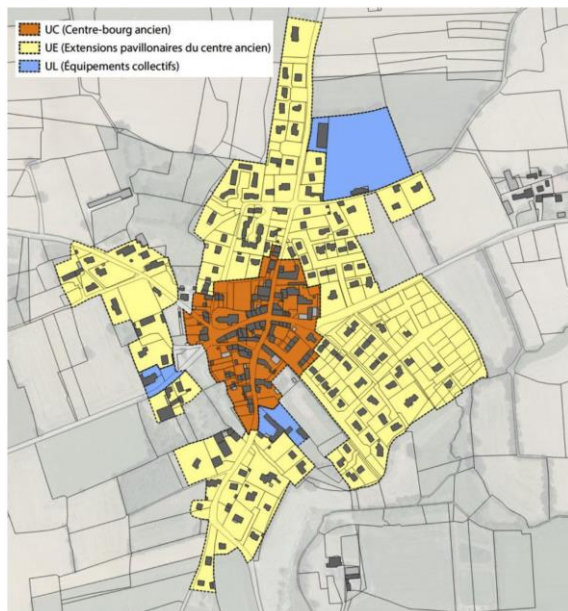
permettant la diversification des formes urbaines ; mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales ; adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.

Règles différenciées en UC et UE : destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ; caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (hauteur, implantation, traitement paysager, stationnement) ; équipements et réseaux (desserte par les voies et les réseaux).

° *Zone UL* (constructions et équipements de loisirs, de service public ou d'intérêt collectif)

*Objectif* : Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif, mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.

*Règles* : destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ; caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (hauteur, implantation, traitement paysager, stationnement) ; équipements et réseaux (desserte par les voies et les réseaux).



## 2) Les zones à urbaniser AU

Destinées à être ouvertes à l'urbanisation immédiatement (1AUE) ou à plus long terme (2AU).

° *Zone 1AUE* : Accueillir de nouveaux logements, favoriser un aménagement cohérent de la zone, favoriser le passage futur des zones 1AUE en UE.

° *Zone 2AU* : Accueillir de nouveaux logements lorsque les zones 1AUE sont aménagées, interdire les nouvelles constructions dans l'attente d'une modification en 1AUE, favoriser le passage futur des zones 2AU en 1AUE.

Mêmes règles que dans la zone UE.

## 3) Les zones agricoles A

° *Zone A* : secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (terres exploitées sièges d'exploitation et constructions de tiers en milieu agricole).

*Objectif* : Protéger l'usage agricole de la zone, permettre une évolution modérée des habitations existantes, préserver les haies les plus intéressantes.

*Règles* : destinations (exploitation agricole ; logement, restauration, hôtel, hébergements touristiques, extensions, annexes sous conditions ; préservation des espaces proches des cours d'eau), volumétrie et implantation, traitement paysager, stationnement, équipements et réseaux.

° *Zone AS (STECAL à vocation économique)*

*Objectif* : Faciliter la réalisation d'un projet, maintenir le développement des activités économiques en zone agricole, préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation économique.



*Règles* : destinations autorisées, interdites, volumétrie (constructions nouvelles et extensions précisions pour le STECAL La Gouerie), hauteur, traitement paysager, équipements et réseaux.

#### 4) La zone naturelle et forestière N

° *Zone NP*, secteurs équipés ou non (boisements, abords des cours d'eau, ZH et grands espaces constitutifs des continuités écologiques).

*Objectifs* : Protéger l'usage naturel de la zone, préserver les haies et boisements les plus intéressants, préserver les zones humides, préserver les réservoirs de biodiversité.

*Règles* : destinations autorisées (ou sous conditions) limitées et interdites ; volumétrie, emprise au sol, hauteur, implantation ; traitement architectural et paysager, desserte, réseaux.

° *Zone NL* (espace récréatif naturel)

*Objectifs* : Aménager des espaces récréatifs autour du bourg, protéger le caractère naturel de la zone, préserver les haies et boisements les plus intéressants, préserver les zones humides.

*Règles* : destinations autorisées (ou sous conditions) limitées et interdites ; volumétrie, emprise au sol, hauteur, implantation ; traitement architectural et paysager, desserte, réseaux.

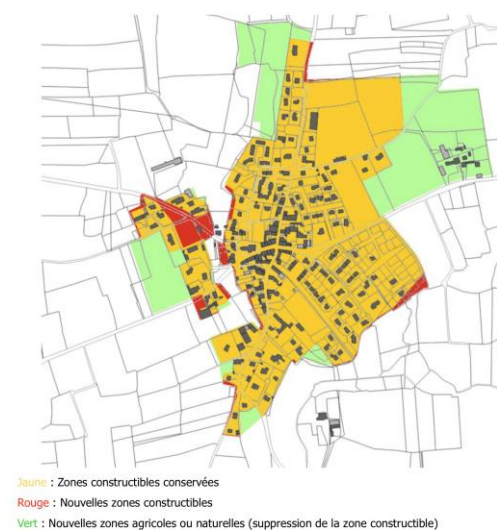


### 6. Analyse de la consommation de l'espace et évolution du PLU

Au regard de la loi Climat et Résilience qui prévoit une division par deux de la consommation d'espace sur 10 ans par rapport à la décennie précédente.

	2011-2021*	Projection sur les 12 prochaines années
Surface consommée pour l'habitat	2,7 ha	2,64 ha en zone 1AU
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,27 ha</i>	<i>0,22 ha</i>
Surface consommée pour l'activité économique, équipements et infrastructures	0,8 ha	0 ha
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,08 ha</i>	<i>0 ha</i>
Surface consommée totale	3,5 ha	2,64 ha
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,35 ha</i>	<i>0,22 ha</i>

\* Source : MOS – Juillet 2023



Les hameaux/villages ne sont plus constructibles.  
Pas de données chiffrées sur l'évolution quantitative des zones.

### 7. Incidence des orientations du plan sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur

Considérant que le site Natura 2000 le plus proche de la commune de VERGÉAL est situé à plus de 25 km du bourg, nous pouvons considérer que le projet de PLU n'aura aucune incidence positive ou négative sur les habitats et espèces précédemment listés.

Incidences cumulées du PADD sur l'environnement : majoritairement positives

		Enjeux environnementaux						
		Milieux naturels et biodiversité	Ressource en eau	Sols et sous-sols	Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	Risques	Nuisances et bruit	Énergie, effet de serre et pollutions atmosphériques
Orientations du PADD	A-1	--	-	--	-		-	-
	A-2	+	-/+	+	-/+	-/+	-	-
	A-3	+	-/+	+	-/+	-/+	-	-
	A-4				+		-	
	A-5	-/+		+	+			-
	B-1	++		-	++	+	+	+
	B-2	-/+		-	++			-/+
	B-3				+			
	B-4				+		+	++
	B-5	+	+		++	++		
	C-1	++	++	+	++	+		++
	C-2	++	++	++	++	+		++
	C-3	++	++	++	++	+		++
	D-1	++	++	++	++	+	+	+
	D-2	+	+	+	++		+	+
	D-3				++			
	E-1	-/+	-	++	+		-/+	-/+
	E-2				+			+
E-3		-	-/+				-/+	

La principale incidence négative est l'ouverture à l'urbanisation des zones d'habitat et la production de logements.

#### 1) Incidence des 3 OAP (IAUE) :

° OAP 1. Prairie non exploitée. Hangar et fonds de jardins dans la partie nord.

- Enjeux : Densification, en cœur de bourg, à l'écart des réservoirs de biodiversité. Aucune ZH. Haie bocagère en limite du site.

- Incidence : Augmentation de la fréquentation des espaces naturels, du besoin en eau potable, des effluents, des déchets, des émissions de gaz à effet de serre, imperméabilisation des sols, consommation d'ENAF. Localisation centre bourg restreint les déplacements. Impact nul sur le paysage.

- Mesures ERC : haie maintenue, mesures pour mobilité douce, densité, implantation bâti optimisée, matériaux durables, gestion des EP,

° OAP 2. Prairie non inscrite au registre parcellaire graphique.

- Enjeux : dans le prolongement nord du dernier lotissement communal, jonction avec le lotissement plus ancien de la rue des Rochers. A l'écart des réservoirs de biodiversité. Aucune ZH et cours d'eau ;



- Incidence : Augmentation de la fréquentation des espaces naturels, du besoin en eau potable, des effluents, des déchets, des émissions de gaz à effet de serre, imperméabilisation des sols, consommation d'ENAF. Localisation dans le prolongement du bourg restreint les déplacements. Impact nul sur le paysage.

- Mesures ERC : haies périphériques conservées, proximité de l'école limite et sécurise les déplacements, mesures pour mobilité douce, densité, implantation bâti optimisée, matériaux durables, gestion des EP ;

° OAP3 : Parcelles cultivées

- Enjeux : Parcelle exploitée. Dans le prolongement Nord des principaux équipements collectifs communaux. A l'écart des réservoirs de biodiversité. Aucune ZH et cours d'eau ;

- Incidence : Augmentation de la fréquentation des espaces naturels, du besoin en eau potable, des effluents, des déchets, des émissions de gaz à effet de serre, imperméabilisation des sols, consommation d'ENAF. Localisation dans le prolongement du bourg restreint les déplacements. Impact nul sur le paysage.

- Mesures ERC : haies périphériques conservées, proximité école, commerce, équipements limite les déplacements, mesures pour mobilité douce, densité, implantation bâti optimisée, matériaux durables, gestion des EP ;

## 2) Autres incidences sur la composante environnementale

### *1. Impact sur les milieux naturels et la biodiversité*

#### **Incidences positives**

A-2 : FACILITER L'HABITAT DANS LE BOURG POUR LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES A2 : ORIENTER L'IMPLANTATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS

A3 : MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

B1 : REPENSER LES DÉPLACEMENTS

B5 : PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE INONDATION

C1 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

C2 : CONSERVER LA TRAME VERTE VERGEALAISE

C3 : SAUVEGARDER LES RARES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

D1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE AU CŒUR DE LA PLAINE DE JANZE - LA GUERCHE-DE-BRETAGNE

D2 : MATERIALISER CLAIREMENT LES LIMITES A L'URBANISATION

#### **Incidences négatives**

A1 : UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTEE A LA COMMUNE

#### **Incidences mixtes**

A5 : MAINTENIR LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES HABITATIONS SITUÉES EN DEHORS DU BOURG

B2 : ANTICIPER LES NOUVEAUX BESOINS DE LA POPULATION

- Urbanisation hors des réservoirs de biodiversité, des continuité écologiques ; les ZH, cours d'eau et abords classés en NP ; cheminements doux prévus pour baliser les espaces destinés à la marche et protéger les réservoirs de biodiversité.

- Mesures d'Evitement : zonage NP, préservation des haies dans les OAP, protection des boisements (9ha), haies et talus (65 kms), ZH (18ha), cours d'eau (10 kms).

- Mesures de Réduction : extensions limitées en zone A et NP, densité minimale de 18 logts /ha, haies préservées et créées dans les OAP.

### *2. Impact sur la ressource en eau*

Vergéal est incluse dans le SAGE Vilaine (2015) et le SDAG Loire Bretagne (2022)

#### Incidences positives

B5 : PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE INONDATION

C1 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

C2 : CONSERVER LA TRAME VERTE VERGEALAISE

C3 : SAUVEGARDER LES RARES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

D1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE AU CŒUR DE LA PLAINE DE JANZE - LA GUERCHE-DE-BRETAGNE

D2 : MATÉRIALISER CLAIREMENT LES LIMITES À L'URBANISATION

#### Incidences négatives

A1 : UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTEE A LA COMMUNE

E1 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS

E3 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE VITRÉ COMMUNAUTÉ

#### Incidences mixtes

A2 : ORIENTER L'IMPLANTATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS

A3 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Le PLU satisfait les objectifs du SAGE et du SDAGE.

- Incidences : identification et protection des ZH, du réseau hydrographique (distance 35 m des berges). Développement urbain concentré dans la zone agglomérée avec OAP avec assainissement collectif.

- Mesures d'évitement : identification des ZH, NP sur une bande de 35 m autour des berges, bande inconstructible de 5m autour des berges.

- Mesures de réduction : infiltration à la parcelle des EP dans les OAP, nous ;

### 3. Impact sur le foncier agricole et naturel

#### Incidences positives

A2 : ORIENTER L'IMPLANTATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS

A3 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

A5 : MAINTENIR LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES HABITATIONS SITUÉES EN DEHORS DU BOURG

C1 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

C2 : CONSERVER LA TRAME VERTE VERGEALAISE

C3 : SAUVEGARDER LES RARES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

D1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE AU CŒUR DE LA PLAINE DE JANZE - LA GUERCHE-DE-BRETAGNE

D2 : MATÉRIALISER CLAIREMENT LES LIMITES À L'URBANISATION

E1 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS

#### Incidences négatives

A1 : UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTEE A LA COMMUNE

B1 : REPENSER LES DÉPLACEMENTS

B2 : ANTICIPER LES NOUVEAUX BESOINS DE LA POPULATION

#### Incidence mixte

E3 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE VITRÉ COMMUNAUTÉ

- Incidences : consommation de 2,6ha de ENAF. Correspond aux objectifs du PADD.

- Mesures d'évitement : identification des potentiels de densification, surface artificialisée inférieure à celle de la décennie précédente, urbanisation par OAP, pas d'habitat en hameaux.

- Mesures de réduction : densité plus élevée.

### 4. Impact sur le paysage

#### Incidences positives

B2 : ANTICIPER LES NOUVEAUX BESOINS DE LA POPULATION B5 : PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE INONDATION

C1 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

C2 : CONSERVER LA TRAME VERTE VERGEALAISE

C3 : SAUVEGARDER LES RARES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ  
D1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE AU CŒUR DE LA PLAINE DE JANZE - LA GUERCHE-DE-BRETAGNE  
D2 : MATÉRIALISER CLAIEMENT LES LIMITES À L'URBANISATION  
D3 : PRÉSERVER, MIEUX FAIRE CONNAÎTRE ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE  
E1 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS

**Incidence négative**

A1 : UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTEE A LA COMMUNE

**Incidences mixtes**

A2 : ORIENTER L'IMPLANTATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS  
A3 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS  
A5 : MAINTENIR LES POSSIBILITES D'EVOLUTIONDES HABITATIONS SITUÉES EN DEHORS DU BOURG

- Incidences : zonage NP, protection des boisements, haies, cours d'eau, plans d'eau, urbanisation en zone agglomérée, traitement des franges urbaines, protection du patrimoine bâti, clôtures. Urbanisation par OAP.
- Mesures d'évitement : identification des potentiels de densification, pas d'habitat en hameaux.
- Mesures de réduction : protection d'éléments paysagers, prescriptions paysagères dans les OAP, franges urbaines.

*5. Impact sur les déplacements*

**Incidences positives**

A2 : ORIENTER L'IMPLANTATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS  
A3 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS  
B1 : REPENSER LES DÉPLACEMENTS  
B2 : ANTICIPER LES NOUVEAUX BESOINS DE LA POPULATION  
B3 : PROMOUVOIR L'ACCÈS AUX COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES  
E1 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS  
E2 : REDÉFINIR UNE CENTRALITE COMMERCIALE DANS LE BOURG

**Incidences mixtes**

A5 : MAINTENIR LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES HABITATIONS SITUÉES EN DEHORS DU BOURG  
E3 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE VITRÉ COMMUNAUTÉ

Mesures d'évitement des incidences : maîtrise de la consommation de foncier et compacité urbaine, limite les déplacements, modes doux, stationnements vélos, liaisons douces dans les OAP et en direction des équipements collectifs.

*6. Impact sur la qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie*

**Incidences positives**

B1 : REPENSER LES DÉPLACEMENTS  
B4 : AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS  
C1 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE  
C2 : CONSERVER LA TRAME VERTE VERGEALAISE  
C3 : SAUVEGARDER LES RARES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ  
D1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE AU CŒUR DE LA PLAINE DE JANZE - LA GUERCHE-DE-BRETAGNE  
D2 : MATÉRIALISER CLAIEMENT LES LIMITES À L'URBANISATION E2 : REDÉFINIR UNE CENTRALITE COMMERCIALE DANS LE BOURG

**Incidences négatives**

A1 : UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTEE A LA COMMUNE A2 : ORIENTER L'IMPLANTATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS  
A3 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

A5 : MAINTENIR LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES HABITATIONS SITUÉES EN DEHORS DU BOURG

**Incidences mixtes**

B2 : ANTICIPER LES NOUVEAUX BESOINS DE LA POPULATION

E1 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS

E3 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE VITRÉ COMMUNAUTÉ

- Incidences : Qualité de l'air (OAP et développement durable, protection des boisements, déplacements ; mais impact de 74 nouveaux logements) ; maîtrise de l'énergie (encourage les énergies renouvelables).

- Réductions des incidences : réduction du flux d'automobiles pour les courts déplacements, protection végétation, économie d'énergie de l'habitat nouveau, incitation à la réalisation d'isolation et nouvelles sources d'énergie ;

*7. Impact sur les risques, pollutions, nuisances*

Rappel des risques potentiels, pollution et nuisances sonores

**Incidences positives**

B1 : REPENSER LES DÉPLACEMENTS

B5 : PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE INONDATION

C1 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

C2 : CONSERVER LA TRAME VERTE VERGEALAISE

C3 : SAUVEGARDER LES RARES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

D1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE AU CŒUR DE LA PLAINE DE JANZE - LA GUERCHE-DE-BRETAGNE

**Incidences mixtes**

A2 : ORIENTER L'IMPLANTATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS

A3 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

- Evitement des incidences : marges de recul, identification de la zone inondation par ruissellement ;

- Réduction des incidences : limite l'imperméabilisation des sols, préservation des ZH, réduction du flux de voitures.

*8. Compatibilité avec les lois et documents supérieurs*

1) Le SDAGE Loire-Bretagne

Adopté en 2022 pour les années 2022-2027.

Ne va pas à l'encontre des orientations du SDAGE : maîtrise des prélèvements d'eau, de préservation des zones humides (trame spécifique appliquée sur les zones humides) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

2) Le SAGE Vilaine

Approuvé en 2015 : nombreux objectifs transversaux, qualité de la ressource, adduction en eau potable, dépollution, inondations, milieu estuarien, zones humides.

Le PLU a en particulier pris en compte de protéger les ZH (inventaire reporté au règlement).

3) Le SCoT du Pays de Vitré

Approuvé en 2018.

PLU compatible aux niveaux des règles : consommation d'espace (densification, pas de mitage rural, densité), activités économiques (pas de zone d'activité, 3 STECAL, protection des sièges d'exploitation, espace de centralité commerciale), agriculture (sièges et bâtiments protégés, nouveaux projets autorisés), mobilités et communications numériques (maillage de liaisons

douces entre l'existant et la TVB, développement des communications numériques en concentrant l'habitat), équipements (zonage spécifique), commerces (possibilité de création dans la centralité commerciale du bourg), paysages (haies bocagères à préserver, activités agraires sur le plateau, les scènes fluviales du vallon, franges urbaines, patrimoine architectural, prescriptions paysagères dans les OAP), ressources (cours d'eau en NP, réglementation des abords), biodiversité (zonage NP, corridors écologiques identifiés, TVB identifiée), énergie (énergies renouvelables préconisée, parking vélos, contraintes architecturales OAP).

4) Le SDTAN du département d'Ille et Vilaine

Choix de zones propices d'aménagement (au sein de l'agglomération) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

5) Le SRADDET de la région Bretagne

Les grandes priorités transversales que la Région s'est fixée se traduisent par les engagements suivants :

- Engagement pour des stratégies numériques responsables.
- Engagement pour réussir le bien manger pour tous.
- Engagement pour une nouvelle stratégie énergétique et climatique.
- Engagement pour la préservation et la valorisation de la biodiversité et des ressources.
- Engagement pour la cohésion des territoires.

Les règles phares du schéma visent par exemple la zéro construction dans les zones de continuité écologique, la prise en compte de la ressource en eau dans les projets d'aménagement, la lutte contre l'étalement urbain ou l'inscription dans les documents d'urbanisme d'une projection du niveau de la mer à horizon 2100.

Pas de réservoir ou de corridor écologique sur Vergéal.

## 9. Indicateurs de suivi

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
<b>Population</b>	Population totale en nombre d'habitants	INSEE	2020	805
<b>Habitat</b>	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2020	328
	Nombre de logements autorisés	SITADEL	2011-2021	37
	Typologie des logements autorisés	SITADEL	2011-2021	100% de logements individuels purs
	Parc total de résidences principales	INSEE	2020	311 (94,7%)
	Parc total de logements vacants	INSEE	2020	13 (3,9%)
	Densité moyenne 26 dernier logements	SITADEL	2011-2021	13,7 logements par hectare
<b>Consommation de l'espace</b>	Consommation d'ENAF	MOS	2012-2021	3,5 ha
<b>Activités économiques</b>	Surface de commerces créée	SITADEL	2011-2021	0 m <sup>2</sup>
	Surface de bureaux créée	SITADEL	2011-2021	0 m <sup>2</sup>
	Surface d'artisanat/d'industrie créée	SITADEL	2011-2021	340 m <sup>2</sup>
<b>Emploi</b>	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	2020	537
<b>Activité agricole</b>	Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	Commune	2021	17
	SAU	RGA	2020	664 ha
<b>Commerces</b>	Nombre de commerce ne pouvant pas changer de destination	Mairie	2023	0
	Nombre de commerce dans la centralité	Mairie	2023	1
<b>Equipements collectifs</b>	Surface de services publics créée	SITADEL	2012-2021	171 m <sup>2</sup>
<b>Déplacements</b>	Linéaire de liaisons douces réalisées	Mairie	2023	0 m linéaire
	Linéaire de liaisons douces protégées	Mairie	2023	3,6 km
	Linéaire de liaisons douces à créer	Mairie	2023	16,6 km
	Nombre de véhicules/jour sur les routes	Conseil Départemental	2018	RD 106 : 172 RD 108 : 822
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2017	84,9%
<b>Biodiversité Et paysage</b>	Élément de paysage naturel à protéger	Mairie	2023	9 ha de boisements, 65 km de haies et talus, 18 ha de zones humides, 10 km de cours d'eau.
	Élément de paysage bâti à protéger	Mairie	2023	22 constructions
	Changement de destination	Mairie	2023	90 constructions

## 2. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

5 grandes orientations sur 12 ans :

## 1. Maîtriser l'urbanisation

## 1.1. Une production de logements adaptée à la commune

Population actuelle 2022, 850 habitants après une croissance soutenue entre 2000 et 2013 (+2%) mais ralentie entre 2013 et 2018. Scénario démographique : taux de croissance annuel 1,36%, 1000 habitants dans 12 ans soit 6 nouveaux logements/an.

## 1.2. Orienter l'implantation des nouveaux logements

Analyse du potentiel de densification dans le tissu urbain bâti : 18 logements en dents creuses ou densification, extension sur 2 secteurs d'environ 3ha pour une cinquantaine de logements.

1.3. Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels

Sur la décennie passée, consommation de foncier 3,5ha (0,8ha pour équipements, 2,7ha pour l'habitat), 37 logements avec densité moyenne 13,7 logts/ha (MOS juillet 2023) ;

Objectif PLU : densité minimale 18 logts/ha dans les OAP, déclinée en fonction des contraintes propres à chaque site. Répondre aux besoins diversifiés, proximité des équipements pour réduire les déplacements, préserver les zones naturelles, protéger les terres agricoles.

1.4. Faciliter la diversification de l'offre de logements

Situation actuelle : 25 logements aidés sur la commune (8,5% du parc). Accroître la mixité (types d'habitats, population, fonctions urbaines habitats/services/équipements).

1.5. Maintenir les possibilités d'évolution des habitations en dehors du bourg

Pas de constructions nouvelles dans les écarts et hameaux, mais possibilité d'évolution du bâti existant (extensions, annexes, changements de destination sous contraintes et respect de l'activité agricole).

*2. Préserver le cadre de vie*

2.1. Repenser les déplacements

Sécuriser les déplacements des piétons et des cyclistes (mise en sécurité des croisements et des entrées de bourg, stationnements, création de chemins piétons dans les OAP, connexions dans le bourg, maillage du territoire en liaisons douces et chemins de randonnée).

Favoriser une mise en réseau des sentiers piétons et cyclables du territoire entre hameaux et bourg. OAP proches des équipements, commerces et services.

2.2. Anticiper les nouveaux besoins de la population

Faire évoluer l'offre de services, d'équipements et les activités associatives en adéquation avec les évolutions démographiques : identifier les réserves foncières à cet effet, aménager des espaces récréatifs en bord de ruisseau, mettre en valeur les plans d'eau...

2.3. Promouvoir l'accès aux communications numériques

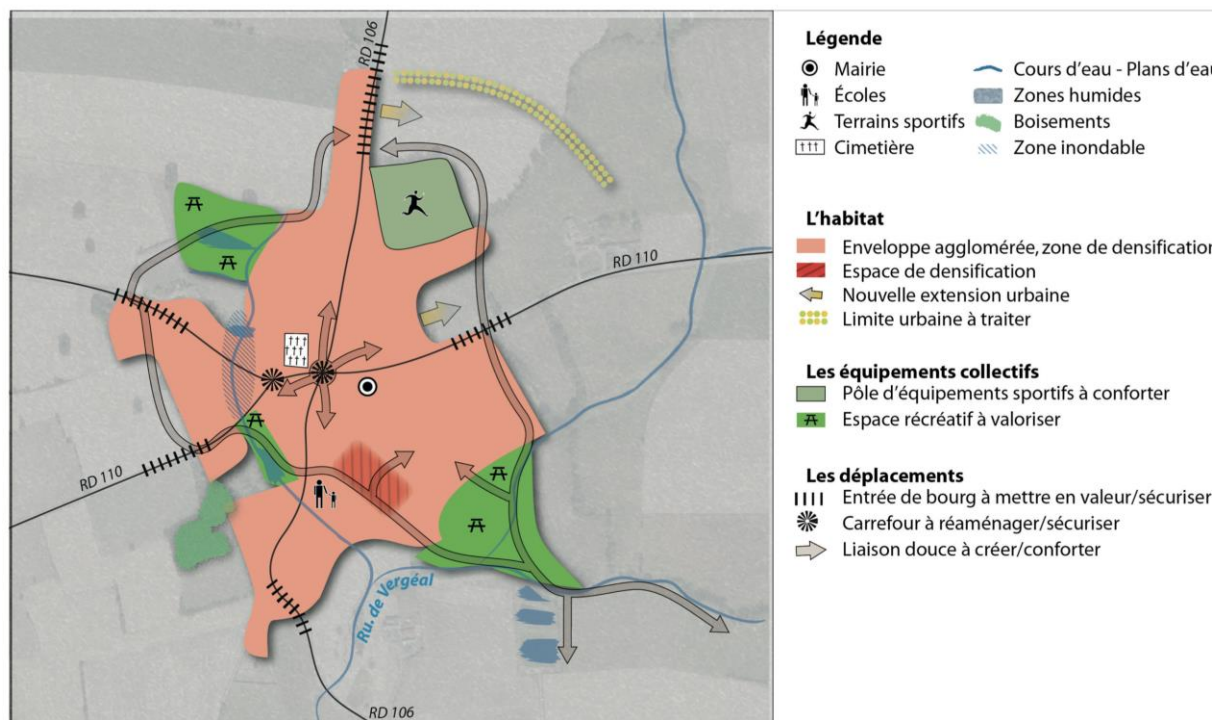
En centralisant le développement de l'habitat et des activités économiques.

2.4. Améliorer les performances énergétiques des constructions

En vue de la transition énergétique. Préconiser le recours aux énergies renouvelables et réduire la consommation d'énergie liée aux bâtiments.

2.5. Prendre en compte le risque inondation

Dans le développement de l'urbanisation. Limitée dans les zones inondables connues. Prendre en compte le zonage des eaux pluviales communales.



### 3. Des espaces naturels à préserver et valoriser

#### 3.1. Préserver la trame bleue communale

Dans le respect du SAGE Vilaine (préserver et gérer les ZH, restaurer les fonctionnalités des cours d'eau et les écosystèmes aquatiques).

#### 3.2. Conserver la trame verte vergéalaïse

Identifier les haies, coulées vertes et boisements à préserver (boisements rares, 10ha ; maillage bocager, 64kms). Dans le respect du SAGE Vilaine.

#### 3.3. Sauvegarder les rares réservoirs de biodiversité

Les corridors écologiques ont été identifiés. A préserver dans un contexte intercommunal de connexion.

### 4. Un patrimoine paysager à mettre en valeur

#### 4.1. Sauvegarder les paysages d'une commune au cœur de la plaine de Janzé-La Guerche de Bretagne

Préserver le caractère des vallons, conforter la ripisylve, préserver l'activité agricole sur la plaine (espaces ouverts), maintenir la lisière forestière de la forêt de Mondron,...

#### 4.2. Matérialiser clairement les limites de l'urbanisation

Eviter les contacts directs entre les espaces bâtis et les espaces cultivés. Traiter les franges urbaines (préserver/ créer) lors des programmes de construction.

#### 4.3. Préserver, mieux faire connaître et valoriser le patrimoine bâti remarquable

Église Notre-Dame-de-la-Visitation, manoir du Bois-Raoul, manoir d'Houzillé... et patrimoine « vernaculaire » maillant le territoire.



## *5. Accompagner la dynamique économique locale*

### 5.1. Préserver le foncier agricole et favoriser les nouvelles installations

Agriculture est une composante essentielle de l'économie (88% de la superficie du territoire), Garantir la continuité de la quinzaine d'exploitations. Réglementer les zones agricoles pour leur développement, la protection des bâtiments, la création de nouveaux projets agricoles.

### 5.2. Redéfinir une centralité commerciale dans le bourg

Commerces rares. Les maintenir et offrir des opportunités de création de nouveaux commerces. Conforter la centralité dans le bourg.

### 5.3. Accompagner le développement économique de Vitré Communauté

Conserver les entreprises existantes, permettre la création de nouvelles activités en lien avec le tourisme en particulier (gîtes, camping) par le biais de STECAL économiques.

## **3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

### *1. OAP thématiques*

Principes de construction et d'aménagement applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

#### 1) Tissu urbain et principes de construction

- Implantation du bâti. Permettre l'évolution du bâti, pas au centre de la parcelle, implantation sur une limite.
- Economie d'espace. Privilégier les parcelles allongées de largeur réduite (inférieure à 15m).
- Economie d'énergie. Orientation pour un meilleur ensoleillement et limiter les ombres portées (fonction de l'orientation de la rue) : double orientation, protections solaires extérieures, infiltration des EP, réutilisation des matériaux démolis ou matériaux locaux (circuits courts), végétalisation du tissu urbain.
- Construire dans la pente. Bonne adaptation du site. Sens su faitage. Position du garage.

#### 2) Les déplacements

- La voirie. Hiérarchisation des voies (caractéristiques, gestion, réglementation du réseau viaire). Connexions cohérentes entre les voies créées et le réseau existant. Prendre en compte tous les modes de déplacements (partage de la voirie, réglementation de la vitesse).
- Les modes doux et le stationnement. Principe de continuité et maillage des itinéraires. Perméabilité des îlots. Accessibilité aux équipements, services, commerces et transports en commun (offre de stationnements vélos visible et sécurisée). Limiter le stationnement sauvage, le stationnement aérien. Traitement qualitatif et paysager des stationnements. Prévoir stationnement des visiteurs. Mutualisation des stationnements.

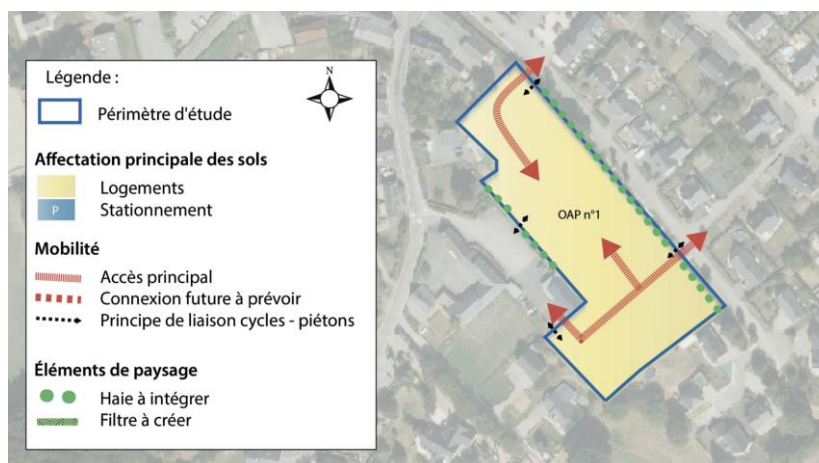
#### 3) La trame verte et bleue (TVB)

- Enjeux : Pérenniser les milieux naturels et conforter les continuités paysagères et écologiques.
- Principes d'aménagement : Protéger les ZH, préserver les cours d'eau, améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques, intégrer la TVB dans les OAP (aménagement paysagers, gestion des EP, noues, bassins paysagers...).

### *2. OAP sectorielles*

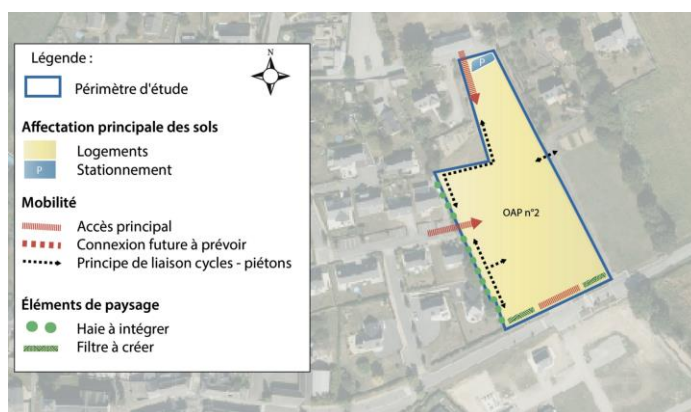


1) OAP n°1, Rue de la Clairière (habitat)



Mixité de typologie d'habitat, 0,9 ha, densité minimale 18 logts/ha, 16 logts minimum.  
Opération d'aménagement global, plusieurs tranches possibles.  
En cœur de bourg.  
Respect des OAP thématiques.

2) OAP n°2, extension Est (habitat)



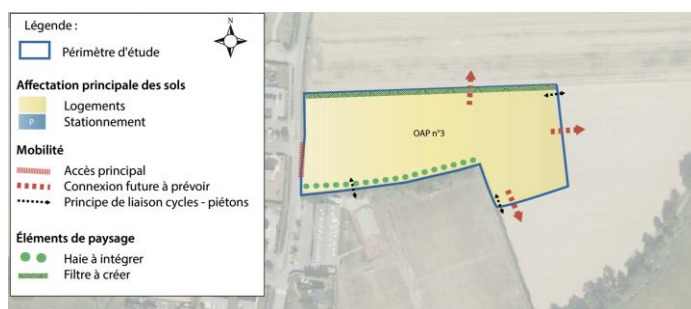
Mixité de typologie d’habitat, espaces de stationnement mutualisés à l’extrémité nord, 0,8 ha, densité minimale 18 logts/ha, 14 logts minimum.

Accès par la RD110, la rue du Domaine, la rue des Rochers. Nouveau maillage de liaisons douces. Connexion entre ces voies.

Opération d’aménagement global, plusieurs tranches possibles.

Respect des orientations paysagères et environnementales.

3) OAP n°3, extension Nord (habitat)



Mixité de typologie d’habitat, 1,2 ha, densité minimale 18 logts/ha, 22 logts minimum.

Accès par la rue du Stade. Nouveau maillage de liaisons douces. Connexions piétonnes en direction des équipements. Mutualisation des stationnements internes.

Opération d’aménagement global, plusieurs tranches possibles.

Respect des orientations paysagères et environnementales. Création d’un filtre à caractère bocager.

Synthèse de la programmation en logements

OAP n°	Nombre minimum de logements	Superficie en ha de la zone constructible	Densité minimale (lgts/ha)
1	16	0,9	18
2	14	0,8	18
3	22	1,2	18
	<b>52</b>	<b>2,9</b>	<b>18</b>

#### **4. Règlement**

##### *1) Règlement graphique, Plans de zonage*

Plan de l'ensemble de la commune et zoom sur le centre bourg. Avec les n°s de parcelles cadastrales.

##### *2). Règlement littéral (92 pages)*

Présentation synthétique des différentes zones.

##### 1. Dispositions communes à l'ensemble des zones

- lexicque,
- dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques au plan (éléments de paysage à préserver, boisements, haies, bâti, ZH, cours d'eau ; patrimoine archéologique ; emplacements réservés (ER), préservation du commerce, centralité commerciale ; cheminements doux à créer ou à conserver),
- dispositions relatives à certains travaux (clôtures, extensions ou changement de destination en zone A et N, reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, restauration d'un bâtiment, constructions et installations spécifiques,
- implantation des constructions par rapport aux marges de recul (25m par rapport aux RD),
- conditions de desserte par la voirie et réseaux (voies publiques et privées, desserte en eau potable, gestion des eaux pluviales, assainissement, (collectif et ANC), réseaux divers,
- stationnement des véhicules motorisés et vélos (modalités de calcul du nombre de places, opérations d'aménagement, modalités de réalisation conformément au code de l'urbanisme, ER pour les PMR)

##### 2. Dispositions spécifiques à chaque zonage

##### *1) Les zones urbaines (UC, UE, UL)*

Tableau récapitulatif par zone des points suivants (avec différenciation selon les zones):

Article 1. Destination des constructions, usage des sols, nature des activités (autorisées, autorisées sous conditions, interdites)

Article 2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale (centralité commerciale)

Article 4. Volumétrie et implantation des constructions (hauteur maximale, limites par rapport aux voies et emprises publiques, extensions, limites séparatives,

Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (aspect des constructions, clôtures, éléments de paysage bâti à protéger, performances énergétiques et environnementales)

Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (éléments de paysage à protéger, boisements, haies)

Article 7. Stationnement (véhicules motorisés, vélos)

##### *2) Les zones IAUE*

Vocation principale d'habitat

Les règles complètent les prescriptions de l'OAP. Ce sont les règles de la zone UE.

##### *3) Les zones 2AU*

Secteur à caractère agricole ou naturel dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à modification ou révision du PLU.

*4) Les zones A*

Secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et délimite les parties du territoire affectées aux activités agricoles et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs.

Les activités, constructions et installations non nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

Mêmes thématiques et articles que dans les zones U.

Conditions différenciées pour l'activité agricole et pour les tiers à l'activité agricole. Conditions particulières relatives au logement de fonction (point 2.2.1 construction, extension, annexe, emprise au sol), conditions de changement de destination (point 2.2.2), éoliennes, parcs photovoltaïques. Voir les dispositions générales.

*5) Les zones AS*

Peuvent recevoir des constructions susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées STECAL, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Elle couvre trois secteurs à vocation économique situés en zone agricole.

Mêmes thématiques et articles que dans les zones U.

*6) Les zones naturelles et forestières NP*

Destinées à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle couvre quelques petits boisements, les abords des cours d'eau et de grands espaces naturels constitutifs des continuités écologiques de VERGÉAL.

Mêmes thématiques et articles que dans les zones U.

*7) Les zones NL*

Espace à dominante naturelle ayant vocation à devenir un espace récréatif, à être mis en valeur et ouvert au public.

Mêmes thématiques et articles que dans les zones U.

*3. Annexe 1 : Potentiel allergisant des végétaux*

*4. Annexe 2 : Liste des plantes invasives de Bretagne*

**5. Annexes**

*1) Annexes sanitaires (40 pages)*

Rappel de la géologie, de la climatologie (station de Rennes-St Jacques), de l'hydrographie de la commune, du SDAGE et du SAGE. Les trois masses d'eau couvrant le ban communal de

Vergéal sont concernées par un OMS (définition concernant les objectifs relatifs à la qualité des eaux) fixé pour 2027. Disposition 125 du SAGE : Conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement. Lors de l'élaboration du PLU, les collectivités compétentes s'assurent de la cohérence entre les prévisions d'urbanisme et la délimitation des zonages d'assainissement. Voir étude de zonage d'assainissement.

Mode de gestion des eaux usées (EU), des eaux pluviales (EP), de l'eau potable et des déchets sur la commune de Vergéal .

	Compétence	Mode d'entretien
<u>Assainissement collectif</u>	CC Vitré Communauté	Régie communale
<u>Assainissement non Collectif</u>	CC Vitré Communauté	SPANC : régie
<u>Eaux pluviales</u>	Commune	Régie
<u>Eau potable</u>	Eau des Portes de Bretagne	Affermage VEOLIA
<u>Déchets</u>	SMICTOM du Sud-Est 35	Régie

### 1. Eaux usées

#### *- Etat des lieux de l'assainissement*

° Réseau d'assainissement collectif séparatif d'un linéaire d'environ 3,6kms, 206 raccords en 2020. Schéma directeur d'assainissement programmé pour 2024. Le débit sanitaire théorique (débit d'eaux usées rejeté dans les réseaux et arrivant à la station d'épuration) est évalué à 31 m<sup>3</sup>/j.

	2020
Nombre de branchements actifs assujettis	190
Volumes assujettis à l'assainissement	11 229 m <sup>3</sup> /an

STEP mise en service en 2000 de type lagunage naturel de 400 Eq-hab. .

La charge maximale admissible sur la station est de :

Charge Organique : 24 kg de DBO<sub>5</sub>/j

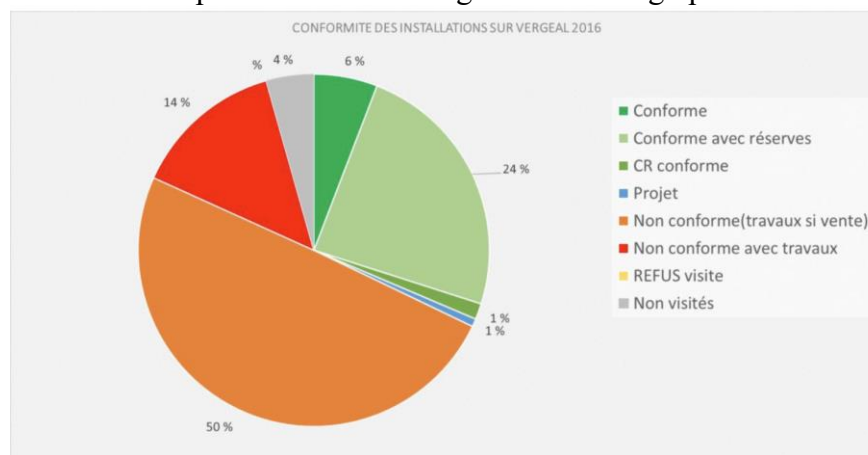
Charge Hydraulique : 60 m<sup>3</sup>/j<sup>2</sup>

À partir des données de charges mesurées au cours des dernières années en entrée de station, nous retenons comme charge "actuelle" arrivant à la station d'épuration une charge équivalente de 280 équivalents habitants (70 % de la capacité de traitement), et 380 Eq-hab en situation de pointe (95%). Sur la base de ces éléments, la station d'épuration ne peut traiter de charge supplémentaire. Vitré Communauté prévoit une étude de faisabilité de la station d'épuration pour automne 2023.

#### ° Assainissement autonome

SPANC assuré par Vitré communauté en régie. Périodicité des contrôles de « bon fonctionnement » : 10 ans. Le parc est en renouvellement régulier via les créations, mais surtout les réhabilitations des installations autonomes. La prochaine campagne complète sera réalisée en 2026.

Etat du parc d'ANC sur Vergéal avec cartographie



- Évolution à l'échelle du PLU

A horizon 12 an, il est prévu le raccordement maximum de 72 logements supplémentaires dans le secteur aggloméré (75 - 3 changements de destination hors agglo). Il est rappelé que 18 logements sont conditionnés par un zonage règlementaire en 2 AU.

Pour estimer l'apport futur des charges sur la station d'épuration, on retient en zones d'habitat Un ratio de 3 habitants par logement, une charge de 48 g de DBO5/j par habitant (1 Eq-hab (valeur européenne) = 60 g de DBO5/j), Soit 2,4 Eq-hab par logement

La station recevra, au terme du PLU, un apport supplémentaire d'environ 173 Eq- hab. à traiter (43%) à lt, 130 à ct. *La charge actuelle ne permet pas ces nouveaux raccordements.* L'étude pour assurer l'extension de la capacité de traitement est en cours. (Annexe complète)

Orientations de raccordement des zones à urbaniser (cartographie):

- **Zone 1AUE centre – OAP1** : Les eaux usées de cette zone seront raccordées en gravitaire au réseau Ø200 PVC, situé en limite Sud de la Parcelle, rue du Grand Champ ;
- **Zone 1AUE Sud – OAP2** : L'ensemble des eaux usées de ce secteur sera dirigé en gravitaire vers le réseau Ø200 PVC de la rue de la Clairière. La parcelle la plus au Sud sera soit équipée d'un poste, soit raccordée via le chemin existant à l'Ouest vers l'antenne de réseau à proximité du ruisseau ;
- **Zone 1AUA Nord – OAP3** : les eaux usées de chaque zone 1 AUE et 2 AU seront raccordées rue du stade sur le réseau, et au sud, rue du domaine, sur une extension de réseau sous la voirie du même nom. Une étude topographique devra toutefois valider la faisabilité du raccordement du secteur 1 AUE en partie Sud-est.

2. Eaux pluviales

*- Etat des lieux de la gestion des eaux pluviales*

Assurée par Vitré communauté sur le secteur aggloméré. BV de la Quicampoix. Exutoire de ruissellement : ruisseau N-S avec un plan d'eau. Système de collecte, canalisations de diamètre 300. Bassin d'orage réalisé pour le lotissement Le Grand Champ (dossier Loi sur l'eau) pour une pluie de référence décennale a un volume de 400 m3 et un débit de fuite de 18 l/s. Le nouveau bassin (rehaussement des digues et modification de l'ajutage) assure alors la rétention des eaux de ruissellement pour 650 m3 et un débit de fuite de 32 l/s.

*- Evolution à l'échelle du PLU*

Pour les futurs secteurs urbanisables, les orientations de raccordement sont détaillées

- **Zone 1 AUE- Centre – OAP1** : Les eaux de ruissellement de cette parcelle s'écoulent naturellement vers le Sud. Le raccordement se fera rue de la mairie. Une étude hydraulique devra valider le dimensionnement du bassin d'orage au Sud.
- **Zone 1UE Sud – OAP2** : Les parcelles se situent dans le bas du bourg. Le raccordement se fera sur le ruisseau au Sud-Ouest de la zone agglomérée. Un dossier de déclaration devra être déposé pour l'ensemble de la zone de 1 ha.

- **Zone 1UE Nord – OAP 3** : Les eaux de ruissellements de cette zone s'écoulent selon plusieurs axes. L'exutoire à privilégier sera le fossé du chemin existant dans la continuité de la rue du Domaine. Les eaux rejoindront le ruisseau qui s'écoule à l'Est. Le découpage en deux zones 1 AUE, en amont et 2 AU, implique une réflexion à l'échelle des deux zones pour ne pas multiplier les ouvrages. Un dossier de déclaration sera alors déposé pour l'ensemble de la zone de 2,2 ha.

Le règlement littéral rappelle que l'urbanisation engendre de l'imperméabilisation et que des techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales doivent être mises en place. L'infiltration doit être privilégiée.

### 3. Eau potable

Relève du Syndicat Mixte « Eau des Portes de Bretagne », anciennement SYMEVAL depuis 2022, dont le siège est à Châteaubourg, en affermage. En 2021, le nombre d'abonnés sur la commune de Vergéal était de 322 (0,7% des abonnés du syndicat). Alimentée par les canalisations Ø140 et Ø 90 PVC située à l'Ouest de la zone agglomérée, en provenance de Bais. La défense incendie est assurée par 10 points Hydrants situés sur le territoire communal : poteaux incendie dans le secteur aggloméré et 7 points naturel privés ou publics (liste en annexe).

Evolution à l'échelle du PLU : besoin annuel en eau potable évalué à 6 930 m<sup>3</sup> environ (90 m<sup>3</sup> annuel par logement). Tracé à titre indicatif.

- **Gestion de l'existant** : Le territoire communal est alimenté par des canalisations en provenance de Bais.  
- **Zone 1AUE centre – OAP1** : La distribution eau potable de cette zone pourra se faire par la réalisation d'un bouclage à partir des canalisations Ø75 PVC de la rue du Domaine et le Ø90 PVC rue de la Mairie.  
- **Zone 1AUE Sud- OAP 2** : L'alimentation en eau potable de cette zone pourra se faire par la réalisation d'un bouclage à partir des canalisations Ø63 PVC Impasse des Marais et la canalisation Ø 75 PVC rue de la Clairière.  
- **Zone 1AUA Nord – OAP3** : La distribution eau potable de ce secteur non urbanisé pourra se faire par la réalisation de deux antennes vers le PVC 75 rue du Domaine au Sud et vers le PVC 90 rue du Stade à l'Ouest.

### 4. Gestion des déchets

Le plan de Prévention et d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDMA), sur le département d'Ille-et-Vilaine a été révisé et validé en décembre 2012. Vergéal adhère au SMICTOM Sud-Est Ille-et-Vilaine qui assure la gestion, le recyclage et l'élimination des déchets ménagers sur des sites conformes à la réglementation en vigueur.

Le PLU est compatible avec le PDMA35.

Présentation du SMICTOM et présentation du PDMA.

La collecte des déchets recyclables sur Vergéal s'effectue le jeudi semaine impaire. 3 points d'apport pour le verre accompagnés de bornes pour le papier. Pas de déchetterie sur Vergéal.

#### *2) Plan du réseau des EP*

#### *3) Plan du réseau des eaux usées*

#### *4) Plan des réseaux eau potable*

#### *5) Liste des servitudes d'utilité publique (SUP)*

A4, terrains riverains de cours d'eau non domaniaux

A5, pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement

I4, établissement des canalisations électriques



T7, extérieur des zones de dégagement

6) *Atlas des changements de destination (70 pages)*

Chaque bâtiment est localisé avec le n° parcelle cadastrale et l'emprise au sol (en m2)

7) *Résumé non technique (20 pages)*

1	Diagnostic socio-économique .....
2	État initial de " <small>Aller à la page 5</small> ment.....
3	Prévisions économiques et démographiques .....
4	Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables .....
5	Traduction règlementaire du projet d'aménagement .....
6	Incidences sur la consommation de l'espace .....
7	Incidences des orientations du plan sur l'environnement et mesures de préservation et valeur .....
8	Compatibilité avec les lois et documents supérieurs.....
9	Les indicateurs de suivi.....
10	Méthode d'évaluation.....

## V. Les avis des personnes publiques associées (PPA), de la CDPENAF, de la MRAe,

Les avis sont résumés pour l'essentiel de leur contenu dans le tableau ci dessous.

Identité de l'organisme	Essentiel de l'objet de l'avis émis sur le projet
Etat (12 pages)	<p><b>Avis réservé</b>                      Projet sur 12 ans.  <i>Démographie.</i> Rappel de l'estimation de la population en 2022 (850hab, non justifié) et des perspectives démographiques de Vergéal surestimées) au regard de celles du SCoT, du PLH, du Pays de Vitré. <u>Demands</u> : justifier l'estimation de 850hab en 2022 et revoir le scénario démographique à la baisse (0,7%) compte tenu de la position de la commune dans l'armature territoriale.  <i>Production de logements, consommation de foncier et mixité</i> sur la base d'un scénario démographique réduit et plus réaliste. <u>Demands</u> : réduire les besoins de logements, accroître la densité (mixité des formes urbaines) dans les OAP pour limiter la consommation de foncier à 3ha maxi (SRADDET), revoir le zonage du parc du Presbytère et diminuer les zones OAP3 et 2AU, phasage des ouvertures à l'urbanisation par les OAP (DUP pour OAP1 prioritaire) conformément à la loi Climat et Résilience et ouvrir la zone 2AU après février 2027 (ZAN dans le SCoT), accroître la densité à au moins 20 logts/ha (voire 25), comptabiliser davantage les changements de destination, limiter les zones 1AUE aux OAP 1 et 2 (1,7ha) et transformer l'OAP3 en zone 1AU, prescriptions plus fortes en matière de mixité dans les OAP, identifier les friches pouvant être désartificialisées et les accompagner d'OAP.</p>

	<p><i>Commerces.</i> <u>Demande</u> : compléter le règlement avec interdiction de changement de destination des RDC commerciaux.</p> <p><i>Changements de destination (68 bâtiments).</i> <u>Demandes</u> : prévoir plus de logements mobilisables (20 à 34), ajouter des critères (caractère patrimonial, emprise minimale 50 m2, mois de 50m d'une habitation).</p> <p><i>Ressource en eau et milieux aquatiques.</i> Pas d'étude de gestion des EP ni du potentiel d'eau potable. <u>Demandes</u> : justifier la soutenabilité du projet au regard de la ressource en eau potable et prévoir des mesures incitatives d'économie d'eau, prévoir les ouvertures à l'urbanisation et leur phasage au regard de la capacité de la STEP, prescrire dans le règlement le respect des préconisations de l'étude de gestion des EP, localiser les secteurs des zones U et AU pouvant être non imperméabilisables (coefficient biotope).</p> <p><i>TVB et biodiversité.</i> <u>Demandes</u> : justifier l'absence de classement EBC, renforcer l'analyse de la TVB et revoir l'OAP thématique TVB pour renforcer les points de fragilité identifiés, les interconnexions avec les autres communes et les aménagements à prévoir et les compensations possibles, marge de recul de 10m par rapport aux cours d'eau, inventaire des ZH et interdiction de destruction des haies et boisements dans les zones à urbaniser. Améliorer la qualité du dossier (RP, inventaire TVB, faune et flore, règlement, état de l'environnement)</p> <p><i>Climat, air énergie.</i> Peu abordé dans le RP. <u>Demandes</u> : compléter le diagnostic à l'échelle de la commune, développer les effets du changement climatique et les adaptations à intégrer dans le PLU, définir des indicateurs de suivi.</p> <p><i>Déplacements et infrastructures.</i> Présence de l'OAP Déplacements et liaisons interquartiers/OAP. Manque éléments sur le covoiturage, le Schéma vélo. <u>Demandes</u> : tenir compte du schéma vélo, du projet de liaisons intercommunales ; identifier l'aire de covoiturage ; faire référence dans le règlement des équipements nécessaires à la recharge de véhicules électriques.</p> <p><i>Avis sur la forme :</i>  RP : reprendre la numérotation de la table des matières, tableau p. 96  Règlement : intégrer l'a.7 du SAGE interdisant la création de nouveaux plans d'eau de loisirs.  Plan de zonage à mettre à jour. Retirer la marge de recul de la zone 1AUE, indiquer l'emplacement de la STEP, signaler la présence des ouvrages RTE.</p>
<p><b>Syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré (SUPV)</b></p>	<p><b>Avis favorables avec remarques</b>  Rappel du SCoT pour Vergéal.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les orientations du PADD sont compatibles avec le SCoT.</li> <li>- Le RP : p.46, rappeler les haies identifiées dans Breiz Bocage ; p.103, préciser la taille des ménages projetée à l'horizon PLU ;</li> <li>- OAP : introduire une part minimale de logements aidés.</li> <li>- Règlement littéral : ajouter compensation de destruction de haies (au moins 1/1) ; ne pas autoriser de commerce de plus de 1000 m2 (pôle de proximité)</li> </ul>
<p><b>Vitré Communauté</b></p>	<p><b>Analyse et remarques :</b>  <i>Au titre de la compétence habitat</i>  Vergéal, commune rurale au titre du PLH ; PLH n°3 en cours de révision (2024-2029), secteur centre « attractivité dynamique le long des axes de transport » avec croissance démographique de 0,87%/an;  <u>Demandes</u> : Préciser la chronologie estimée des opérations d'habitat en lien avec les objectifs du PLH ; pas d'objectif de résorption de la vacance ; précisions sur la mixité (sociale, urbaine, typologie de logements...).</p> <p><i>Au titre de la compétence mobilité</i>  Pas de projet de Vergéal au Schéma vélo. Covoiturage ?</p> <p><i>Au titre de la compétence aménagement du territoire</i>  <u>RP</u> : pas de dispositions relatives aux EnR.</p>

	<p><u>Règlement</u>: revoir la présentation de certaines trames, la présentation des changements de destination (et les critères) et éléments de paysage, la définition précise des annexes, retirer le point sur les piscines, nommer les RD où s'applique la marge de recul, précisions sur les EBC, préciser la nature des voies (pour les limites de construction), préciser ce qui est autorisé pour les commerces et l'artisanat, le nombre de stationnements. Manque un § sur la qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère. Revoir le § sur la clôtures en A et NP. Volet énergie peu traité ;</p> <p><u>Zone A</u>: retirer la destination autorisée hôtel et autre hébergement touristique. Quelle différence entre les points A222 et A227. Éoliennes et trackers ? Point A223 et A224 et l'installation d'un agriculteur (préciser la problématique du logement de fonction). Revoir AS p.64.</p> <p><u>OAP</u>: préciser la mixité des typologies d'habitat.</p> <p><i>Au titre de la compétence environnement et objectifs du PCAET</i> : prévoir dans le règlement un coefficient de végétalisation.</p>
<p><b>MRAe</b></p>	<p>Rappel du contexte du territoire, du projet, des documents supracommunaux.</p> <p><i>Etat initial de l'environnement</i> : <u>Recommande</u> de compléter l'état initial par la description, à l'échelle de la parcelle, des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation, en particulier les espaces en extension de l'urbanisation (notamment sur le plan écologique et des écosystèmes présents).</p> <p><i>Scénario démographique</i> : rappel des différents scénarios et <u>recommande</u> que le scénario de croissance démographique ne relève pas seulement d'un objectif communal, mais s'appuie pour plus de réalisme sur des prévisions démographiques à une échelle supra communale.</p> <p><i>Mesures ERC des incidences</i> : La principale mesure est la concentration des extensions de l'urbanisation autour du bourg (éviter l'artificialisation de la trame verte et bleue avec la préservation du bocage et limiter les déplacements motorisés induits en prévoyant des liaisons douces pour les accès aux futures zones).</p> <p><i>Prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU</i> : les surfaces prévues en extension et densification restent élevées à l'échelle de la commune, que le SCoT du Pays de Vitré n'identifie pas comme pôle structurant, au regard de la loi et du SRADDET. <u>Recommande</u> de reconsidérer l'hypothèse de croissance démographique annuelle, les besoins de construction de logements induits, les densités de logements et le phasage des ouvertures à l'urbanisation, au regard des incidences de ces choix sur l'environnement et dans une approche intercommunale.</p> <p><i>Biodiversité et TVB</i> : <u>Recommande</u> un recul des constructions de 10m par rapport aux abords des ruisseaux. Satisfait des localisations de l'urbanisation et limitation du mitage.</p> <p><i>Qualité paysagère et transitions ville-campagne</i> : <u>Recommande</u> de mener une réflexion plus poussée sur la qualité paysagère des futurs aménagements, afin de ne pas amplifier la tendance à la banalisation du paysage par la création de lotissement visibles depuis les axes de circulation.</p> <p><i>Qualité de l'eau et des milieux aquatiques</i> : Le projet de révision du PLU n'est actuellement pas compatible avec la capacité des systèmes d'assainissement à gérer de nouveaux flux d'eaux usées sans risquer d'impacter les milieux aquatiques. <u>Recommande</u> d'assurer la cohérence entre les ouvertures à l'urbanisation et la capacité des systèmes d'assainissement des eaux usées, en lien avec les dispositions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Vilaine (SAGE Vilaine). Des techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales sont préconisées, en privilégiant l'infiltration à la parcelle.</p> <p><i>Risques et déplacements</i> : concernant les pesticides, <u>recommande</u> de renforcer le projet de PLU sur la question des espaces tampons au regard de la protection contre l'exposition aux pesticides agricoles. Concernant les déplacements motorisés (très majoritaires sur le territoire), l'accueil d'une population nouvelle contribuera nécessairement à l'augmentation des flux de véhicules motorisés, d'autant plus que</p>

	le PLU repose sur une hypothèse démographique ambitieuse. <u>Recommande</u> de compléter le projet de PLU afin de sécuriser et de développer les déplacements en modes actifs sur le territoire, et de développer les modes de transport mutualisés tel le covoiturage.
<b>CDPENAF</b>	<p><b>Concernant le règlement : Avis simple favorable</b> Règles d'emprise au sol, d'interdistance aux bâtiments agricoles, de distance au bâtiment principal, satisfaisantes.</p> <p><b>Concernant les STECAL : Avis simple favorable</b> N°1 et 2 : limité à l'emprise actuelle N°3 : circonscrit à l'unité foncière de 1400m2 de l'entreprise paysagère Règlement spécifique aux STECAL Pas d'impact sur l'activité agricole</p>
<b>RTE</b>	<p>Rappel des lignes aériennes existant sur le territoire Insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques (servitudes I4), mal représentées. Revoir le règlement dans les dispositions générales et les dispositions particulières concernant l'occupation du sol, la hauteur des constructions, les règles de prospect et d'implantation, d'exhaussement et d'affouillement des sols. ‘</p>

## VI. Organisation et déroulement de l'enquête

### 1. Organisation de l'enquête

L'organisation de la période d'enquête et des dates de permanence a été définie lors de la rencontre avec le maire le 19 janvier 2024. Le dossier a été porté à ma connaissance sur support numérique.

Le 19 janvier matin j'ai rencontré le maire de Vergéal et la secrétaire de mairie pour présentation du projet dans toutes ses dimensions, les caractéristiques de la commune, les enjeux de développement, ses atouts, ses handicaps, ses projets. J'ai visité la commune avec le maire, les lieux d'ouverture à l'urbanisation (les OAP), les secteurs rendus inconstructibles, les STECAL, les différents équipements dont l'école, les perspectives paysagères (ruisseau et plans d'eau) et les enjeux environnementaux.

### 2. Publicité de l'enquête

#### 2.1. Avis officiels

##### 1) Ouest France

1<sup>er</sup> avis : 26 janvier 2024

2<sup>ème</sup> avis : 16 février 2024

##### 2) Le journal de Vitré

1<sup>er</sup> avis : 26 janvier 2024

2<sup>ème</sup> avis : 16 février 2024

#### 2.2. L'affichage

L'avis d'enquête a été affiché, outre la mairie, dans les lieux suivants :

Ces affiches, format A2 fond jaune, visibles de l'extérieur, ont été posées très en amont de l'ouverture de l'enquête (fin janvier) et pour toute la durée de l'enquête.

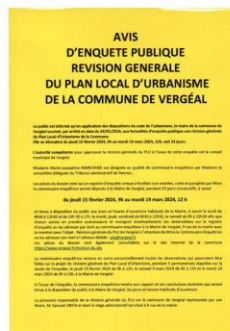
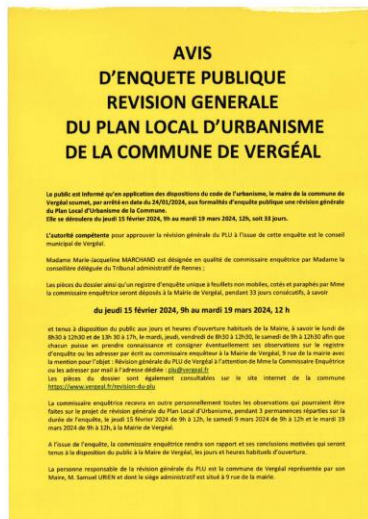
Lieux	Nbre Affiche
Stade municipal	1
OAP 1 - Lotissement les Rochers 2	1
OAP 2 - Terrain Gautier	1
OAP 3 - Terrain au nord salle sports	1
Rte de la Morinais / RD 106	1
Route des Ecures / RD 106	1
Rte du Bois Roux / RD 106	1
Carrefour Mondron RD 110 / RD 108	1
Rte de l'Epine / RD 106	1
Rte de l'Epine / RD 110	1
Ecole	1
Entrée et Sortie de bourg	2
<b>Total</b>	<b>13</b>

2. 3. Publicité sur le site internet de la mairie

L'enquête est annoncée en page d'accueil avant la fin janvier avec les dates et horaires des permanences et présentation des différentes pièces du dossier du projet arrêté.

## Enquête Publique Révision Générale PLU

15 Février De 9 H 00 Min



Lien d'accès au PLU arrêté <https://www.vergeal.fr/revision-du-plu/plu-projet-de-revision-arrete/>

2.5. Le projet d'enquête a été adressé aux personnes publiques associées (PPA) et consultées,

Les avis sont joints au dossier d'enquête et consultables par le public.

3. Déroulement de l'enquête et observations du public

Le dossier était mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie et de manière dématérialisée sur le site internet de la mairie.

J'ai tenu 3 séances de permanences. Il s'agit ici de décrire de manière purement factuelle le déroulement proprement dit de l'enquête. Seront *décrites* (sans analyse) les *observations de la population* dans les inscriptions au registre et les courriers et mails reçus durant cette enquête.

**- 15 février, 9h-12h : Première permanence (ouverture de l'enquête).**

*Nombre de visites : 3*

*Nombre d'inscriptions au registre : 0*

*Courriers reçus : 0*

**- 9 mars, 9h-12h : 2<sup>ème</sup> permanence**

*Nombre de visites : 4*

*Nombre d'inscriptions au registre : 0*

*Courriers reçus : 0*

**- 19 mars , 9h-12h: 3<sup>ème</sup> permanence (clôture de l'enquête)**

*Nombre de visites : 7*

*Nombre d'inscriptions au registre : 3*

*Courriers reçus : 0*

**Sur l'ensemble de la période de l'enquête :**

**Nombre de visites : 14**

**Nombre d'inscriptions au registre : 3**

**Nombre de courriers reçus : 0**

**Nombre de mails reçus : 3**

Les inscriptions au registre et les courriers et mails reçus sont retranscrits et numérotés dans le tableau suivant de manière nominative, avec l'essentiel de leur objet.

## Tableau nominatif des observations

### Inscriptions au registre (R), courriers (C), mails (M)

N° de l'observation	Identité du demandeur	Essentiel de l'objet des remarques
R1	MARION Médard	Présence d'une zone inondable entre Mondron, La touche, la Chaletière en suivant le chemin piétonnier. Cause : suppression fossé de 60m depuis 1982. <i>Demande</i> : reconstituer le fossé (grosse inondation en 2018).
R2	PANTONNIER Mr	Parcelle 908, classée NP, proche de l'habitation et d'un bâtiment agricole encore utilisé (vaches), en partie bétonné. <i>Demande</i> : possibilité d'une annexe pour stockage matériel agricole, paille foin. Une haie de conifère longe la parcelle en bord de route et pourra cacher cet abri.
R3	LODIEL Mr et Mme	Parcelle 5 à La Chaltière. <i>Demande</i> : identification d'un bâtiment pour changement de destination.
M1	HEINRY Régis	Remarque sur les changements de destination

		(art.2.2.7 p.55 du règlement PLU) au niveau de la ferme des Hautes Rivières (n'est plus en activité depuis près de 10 ans). Observe que l'étable est identifiée éligible au changement de destination. <i>Demande</i> : même identification pour les bâtiments B1, B2, B3, B4 (photos jointes). .
M2, M3	ROBIN Joël	Parcelle 208 (5471 m2, 20 rue de la Fontaine), classé en zone A, jardin privatif, potager et bâtiments liés, en bordure de voie équipée et des réseaux, dans un contexte urbain dense, proximité du centre <i>Demande</i> la constructibilité de cette parcelle.  Parcelles 825 (la Pierre), 445 (Petite Cournoiere), 449 (grande Cournoiere). La parcelle 825 est longée par un chemin communal desservant l'accès aux parcelles. <i>Demande</i> la constructibilité de ces parcelles compte tenu de la proximité du lotissement.

#### ***4. Procès verbal de synthèse de fin d'enquête (PVS)***

Le 19 mars 2024 l'enquête étant close depuis le 19 mars 2024 à 12h j'ai notifié par mail au maire de Vergéal mon Procès verbal de synthèse de fin d'enquête lui demandant un avis sur chacune des observations recueillies durant l'enquête (registre et mails) ainsi que sur les avis des PPA et sur mes propres observations induites par mon analyse du dossier.

Mes observations ont porté sur les thèmes suivants :

1. La concertation/information en amont de l'enquête
2. Le contenu du dossier et sa qualité
3. Le PADD
4. Les enjeux d'habitat
5. Les enjeux économiques
6. Les enjeux agricoles
7. Les enjeux environnementaux et paysagers
8. Les enjeux patrimoniaux
9. Les enjeux de déplacement
10. Les enjeux de transition énergétique et de développement durable
11. Les risques, nuisances et pollution
12. La gestion des eaux et des déchets

#### ***5. Mémoire en réponse***

Le 29 mars j'ai reçu un Mémoire en réponse à mon PVS répondant très précisément aux observations formulées par le public, à mes propres demandes et aux avis des PPA (Annexes 2 et 3).

## Annexe 1 Le Procès verbal de synthèse de fin d'enquête

### *Période de l'enquête : 15 février 2024 - 19 mars 2024*

Cette enquête s'est déroulée du 15 février 2024 au 19 mars 2024. Elle porte sur la révision du PLU de Vergéal selon les conditions définies dans l'arrêté municipal du 24 janvier 2024. Durant cette période d'enquête de 34 jours consécutifs, le dossier d'enquête et le registre ont été mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie. Le dossier était consultable sur le site Internet de Vergéal.

J'ai tenu **3 permanences**. Durant ces permanences j'ai reçu **14 visiteurs**

Au total, j'ai noté 3 inscriptions au registre papier, reçu 3 mails, soit un total de **6 observations**. Les observations font suite à des échanges oraux durant les permanences. Certains échanges n'ont pas donné lieu à observation écrite, le public ayant obtenu l'information recherchée durant les permanences.

Les observations du public ont porté sur les sujets suivants : changements de destination, constructibilité, risque d'inondation.

L'enquête est close depuis le 19 mars 2024 et le même jour j'ai pu disposer de l'ensemble des documents.

Dans ce Procès-verbal de synthèse (PVS), je notifie au maire de Vergéal les observations recueillies durant l'enquête (registre, mails). Je fais état des avis des personnes publiques associées et organismes consultés. Je transmets mes propres observations induites par l'analyse du dossier et les observations recueillies durant l'enquête.

Le maire de Vergéal dispose des observations du public dans leur intégralité (mails registre).

### **1. Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC)**

**Je vous demande de répondre aux remarques, réserves et recommandations des PPA et PPC .**

### **2. Les observations du public**

**Je vous demande d'y répondre dans la ligne réservée à cet effet.**

N° de l'observation	Identité du demandeur	Essentiel de l'objet des remarques
R1	MARION Médard	Présence d'une zone inondable entre Mondron, La touche, la Chaletière en suivant le chemin piétonnier. Cause : suppression fossé de 60m depuis 1982. <i>Demande</i> : reconstituer le fossé (grosse inondation en 2018).  <u>Réponse de la commune</u>
R2	PANTONNIER Mr	Parcelle 908, classée NP, proche de l'habitation et d'un bâtiment agricole encore utilisé (vaches), en partie bétonné. <i>Demande</i> :



		possibilité d'une annexe pour stockage matériel agricole, paille foin. Une haie de conifère longe la parcelle en bord de route et pourra cacher cet abri.  <u>Réponse de la commune</u>
R3	LODIEL Mr et Mme	Parcelle 5 à La Chaltière. Demande : identification d'un bâtiment pour changement de destination.  <u>Réponse de la commune</u>
M1	HEINRY Régis	Remarque sur les changements de destination (art.2.2.7 p.55 du règlement PLU) au niveau de la ferme des Hautes Rivières (n'est plus en activité depuis près de 10 ans). Observe que l'étable est identifiée éligible au changement de destination. <i>Demande</i> : même identification pour les bâtiments B1, B2, B3, B4 (photos jointes).  <u>Réponse de la commune</u>
M2, M3	ROBIN Joël	Parcelle 208 (5471 m2, 20 rue de la Fontaine), classé en zone A, jardin privatif, potager et bâtiments liés, en bordure de voie équipée et des réseaux, dans un contexte urbain dense, proximité du centre <i>Demande</i> la constructibilité de cette parcelle.  Parcelles 825 (la Pierre), 445 (Petite Cournoiere), 449 (grande Cournoiere). La parcelle 825 est longée par un chemin communal desservant l'accès aux parcelles. <i>Demande</i> la constructibilité de ces parcelles compte tenu de la proximité du lotissement.  <u>Réponse de la commune</u>

### **3. Les observations de la commissaire enquêtrice**

Induites par ma propre analyse du dossier, les observations exprimées durant l'enquête.

#### *1. Concertation/information en amont de l'enquête*

- Confirmez que vous avez organisé une rencontre avec les PPA et la population dans la phase réglementaire (zonage, règlement écrit).
- Expliquer pourquoi certains avis des PPA émettent des réserves importantes sur le scénario démographique jugé excessif alors que vous écrivez que la concertation témoigne d'avancées sur le contenu du projet.
- Les propriétaires des terrains relevant d'une OAP ou d'un ER ont ils été consultés pour s'assurer de la maîtrise foncière des opérations?

#### *2. Le contenu du dossier*

Je ne reviens pas sur les observations et remarques formulées par les PPA.

Plan de zonage : apporter quelques corrections et oublis.

- La légende ne comporte pas la trame de la zone humide.
- Les étangs ne sont pas identifiés.
- Les zones inondables ne sont pas identifiées.
- La différence de grisé/noir du bâti n'est pas explicitée dans la légende (habitation, bâtiment ?)

Rapport de présentation :

- Vérifier la cohérence de la numérotation des OAP tout au long du document.
- Intégrer les prescriptions du PLH.

- Confirmer la carte p.157 relative à l'évolution du zonage par rapport au PLU en cours et en particulier les nouvelles zones constructibles. On retrouve mal la géométrie de l'enveloppe urbaine.

- Revoir la cohérence de la consommation d'ENAF 2,9ha (OAP) ou 2,64 ha en 1AU selon les pages du RP?

- Préciser la date des lotissements existants et le nombre de logements correspondants.

- Préciser le mode de calcul de l'évolution du desserrement des ménages (p. 102).

#### Changements de destination

- Compléter l'inventaire des changements de destination avec des photos.

- Renforcer les critères (cf avis de l'Etat) par une approche plus patrimoniale, proximité des réseaux et éloignement d'une exploitation agricole (conflits d'usage).

### *3. Le PADD*

Je ne reviens pas sur les observations et remarques formulées par les PPA.

- Le point essentiel est la justification du choix du scénario démographique (+1,36%) d'où découle le besoin de logements et la consommation de foncier. Pour rappel, taux de croissance annuel moyen de 0,4% entre 2013 et 2018 (porté par le solde naturel) et déficit migratoire.

- Préciser les critères retenus pour définir l'enveloppe urbaine, le périmètre de la zone agglomérée. Quel bâti, quelle distance au bâti et entre les bâtis (cf remarque Robin).

- Pouvez vous quantifier les zones constructibles supprimées dans le projet de PLU et réaffectées en zone agricole ou naturelle ?

- Concernant la consommation d'ENAF préciser les raisons du choix des données initiales SPARTE ou MOS. La cohérence avec les textes législatifs (Climat et Résilience) ou réglementaires ou le SRADDET en dépend (objectif de réduction par deux de la consommation d'espace sur les 10 prochaines années par rapport à la décennie précédente);

### *4. Les enjeux d'habitat*

- Comme demandé par l'Etat, justifier la population de 850 habitants en 2022 par rapport à la population 2018 (801 habitants, source INSEE, dans le RP p.8). Sur la base de l'état du marché immobilier, d'une commercialisation importante de nouveaux logements depuis 2018 et de l'évolution du nombre de personnes par famille ?

- Rappeler les objectifs du PLH en cours sur Vergéal, qui n'apparaissent pas dans le RP.

- Justifier l'objectif de 74 logements pour une croissance de 150 habitants (environ 2hab/logt) sur la durée du PLU au regard du desserrement des ménages et de la taille des familles, du point mort et de l'arrivée de nouveaux habitants.

- Avez vous des demandes de logements non satisfaites en raison d'une offre inexistante ou insuffisante ?

- La localisation des OAP, à consommation de foncier identique, est un choix politique multicritères (RP p. 110). Avez vous tenu compte des potentialités de mobilisation foncière des terrains retenus pour l'OAP 3 en extension sachant que la commune est propriétaire du terrain de l'OAP2?

- Avez vous prévu dans les OAP des projets de logements adaptés au vieillissement, une taille des logements permettant de répondre à l'évolution des besoins des familles, une diversité de types de logements pour accroître la densité, des logements sociaux?

- Le grand terrain du presbytère (quelle superficie ?) peut être considéré comme une dent creuse. Cette propriété privée est elle habitée ? Peut elle être considérée comme un logement vacant ? Une division parcellaire en densification pourrait elle être envisagée ce qui permettrait de réduire la consommation de foncier des OAP en extension (cf avis de l'Etat). La commune a t elle un projet pour cet espace en friche?

- Les logements vacants ne semblent pas comptabilisés dans les 74 logements nécessaires pour satisfaire le scénario démographique. Quelle est la politique de la commune (outils, dispositifs) pour favoriser la réhabilitation des logements vacants et limiter ainsi le nombre de constructions neuves?
- De même, alors que l'inventaire des changements de destination est significatif, le nombre de logements potentiels apparaît très réduit (3). Pourquoi ne pas prévoir une mobilisation plus importante et limiter ainsi le nombre de constructions neuves? Comment justifiez-vous ce nombre de 3 logements potentiels ? (cf avis de l'Etat)

#### *5. Les enjeux économiques*

- Préciser le nombre de commerces et d'artisans sur la commune. Avez-vous des demandes d'installation d'artisans sur la commune ? Avez-vous des projets de commerces sur la commune pour revitaliser le bourg et attirer une population nouvelle?
- Comment concilier la volonté de proposer des possibilités d'implantation pour des entreprises locales ou de nouvelles entreprises afin d'accroître le nombre d'emplois sur la commune, dynamiser la vie locale (PADD), et l'absence de zone artisanale (suppression de la zone 2AU au PLU 2008).
- La PADD fixe comme orientation de faire évoluer l'offre de services, d'équipements. Quels sont vos projets en matière d'équipements et de services?
- Dans les enjeux identifiés au RP : anticiper et accompagner le vieillissement de la population par l'adaptation des logements et le développement de structures spécialisées. Quels projets d'équipements et services pour répondre au vieillissement de la population?
- Préciser la nature des associations et leurs besoins
- Ecole : nombre d'élèves et de classes. Devenir par rapport à l'évolution des familles nouvellement arrivées dont les enfants grandissent et vont quitter l'école primaire ;

#### *6. Les enjeux agricoles*

- Préciser les règles relatives au logement de fonction de chefs d'exploitation dans le cadre d'exploitations en GAEC ou autre structure d'association nécessitant éventuellement plusieurs logements de fonction sur le siège d'exploitation (cf avis de Vitré communauté);
- Renforcer les critères relatifs aux changements de destination (cf plus haut).
- Dans le cadre de la diversification des activités agricoles, préciser les possibilités d'EnR éolien, photovoltaïque, méthanisation à la ferme, photovoltaïque.

#### *7. Les enjeux environnementaux et paysagers*

Je ne reviens pas sur les observations et remarques formulées par les PPA et la MRAe.

- Expliquer l'absence d'identification de bois en EBC (cf avis de l'Etat).
- La commune a-t-elle été soumise à un remembrement ou aménagement foncier (LGV) expliquant le peu de haies identifiées et le ressenti de « paysage ouvert » ?
- Il semble que des fossés ont été supprimés (cf R1). Préciser la règle permettant d'éviter ce comportement entraînant des risques d'inondation.
- L'OAP thématique TVB prévoit la reconstitution du maillage bocager et la compensation des destructions de haies et éléments de paysage identifiés au règlement graphique; à quel niveau de compensation? à quelle distance? en fonction du rôle écologique et paysager des haies détruites ? Préciser les conditions d'arrachage et de compensation de haies identifiées comme éléments de paysage à préserver.
- Préciser le linéaire de haies concerné dans chaque OAP (à conserver ou créer) et le linéaire de filtre à créer.
- Il est évoqué un plan d'eau supprimé. Lequel et où ?

### 8. *Les enjeux patrimoniaux*

- Cf point 2 ci dessus. Compléter l'inventaire des changements de destination par des photos et des critères plus patrimoniaux.
- Confirmer que les changements de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage peuvent concerner le logement, la restauration, hôtels, autres hébergements touristiques (gîtes par exemple) cf Règlement p.55 et 70.
- Avez vous réalisé un inventaire photo du patrimoine vernaculaire devant être préservé (a. L 151-16 du CU) identifié au plan de zonage ?

### 9. *Les enjeux de déplacement*

Je reprends à mon compte les remarques des PPA concernant l'importance du covoiturage non identifié pour réduire les déplacements automobiles en l'absence de transports en commun réguliers.

Le développement des liaisons douces à l'intérieur de la zone agglomérée suppose une sécurisation qui passe par l'amélioration ou la création des trottoirs. Qu'est il prévu dans ce sens ? L'OAP thématique Déplacements ne semble pas en faire état.

### 10. *Les enjeux de transition énergétique et développement durable*

Pourquoi ne pas avoir prévu une OAP thématique développement durable ?

Préciser :

- l'existence (ou non) de méthanisation à la ferme sur la commune, ou de projets en cours.
- les dispositifs prévus pour la rénovation thermique, énergétique et la réhabilitation de l'habitat ancien (permettant de limiter le nombre de logements neufs). Adapter le règlement des zones constructibles en termes de performances énergétiques.
- la stratégie de Vergéal pour assurer la promotion de la production d'énergies renouvelables.
- les liens entre le PLU et le PCAET.

### 11. *Les Risques, nuisance, pollution*

- Risque inondation

Avez vous réalisé un inventaire des zones inondables de manière à les reporter sur le plan de zonage et s'assurer qu'elles sont exclues des OAP ?

Pouvez vous localiser les inondations de juin 2018, épisode pluvieux d'une intensité exceptionnelle ? (cf R1)

La commune a t elle recensé, posé et entretenu des repères de crue ?

Un PPRI est il envisagé au plan intercommunal ?

Avez vous un Plan communal de sauvegarde ?

- Risque tempête

Comment est il pris en compte (cf flèche du clocher abattu par un ouragan en 1929)

### 12. *La gestion des eaux et déchets*

#### 1) Eau potable

Importance d'une ressource en eau potable adaptée aux ouvertures à l'urbanisation (cf avis Etat).

Préciser la localisation et les capacités des captages en eau potable relevant du Syndicat Mixte « Eau des Portes de Bretagne ».

Proposer dans le règlement et dans les OAP des mesures prescriptives pour pallier le risque de pénurie et adapter une offre contrainte à une demande croissante avec l'urbanisation.

#### 2) Eaux pluviales

Préciser :

- les mesures prévues et prescrites pour adapter les conditions de collecte et gestion des eaux pluviales dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation et optimiser la gestion des eaux pluviales dans les OAP.

- la gestion des fossés (cf R1) pour réduire le risque inondation.

- la localisation des bassins d'orage ou de rétention des eaux ;

Prévoir un schéma directeur de gestion des eaux pluviales

### 3) Eaux usées / assainissement

Importance de l'adéquation entre l'échéancier d'ouvertures à l'urbanisation et la capacité du système d'assainissement, réaliser un schéma directeur d'assainissement (cf avis de l'Etat et de la MRAe)

Mieux conditionner l'autorisation d'urbanisation à la capacité de la station qui peut être un frein à la mise en œuvre du scénario retenu.

### 4) Déchets

Avez vous identifié des décharges sauvages sur la commune ?

Rennes le 19 mars 2024

Marie-Jacqueline Marchand



## Annexe 2

### Le Mémoire en réponse de la commune aux observations du public et de la commissaire enquêtrice

## 2. Les observations du public

*Je vous demande d'y répondre dans la ligne réservée à cet effet.*

N° de l'observation	Identité du demandeur	Essentiel de l'objet des remarques
R1	MARION Médard	<p>Présence d'une zone inondable entre Mondron, La touche, la Chaletière en suivant le chemin piétonnier. Cause : suppression fossé de 60m depuis 1982. <i>Demande</i> : reconstituer le fossé (grosse inondation en 2018).</p> <p><u>Réponse de la commune</u> Ne relève pas de la procédure de révision générale du PLU.</p>
R2	PAUTONNIER Romain	<p>Parcelle 908, classée NP, proche de l'habitation et d'un bâtiment agricole encore utilisé (vaches), en partie bétonné. <i>Demande</i> : possibilité d'une annexe pour stockage matériel agricole, paille foin. Une haie de conifère longe la parcelle en bord de route et pourra cacher cet abri.</p> <p><u>Réponse de la commune</u> Il ne s'agit pas d'une activité agricole mais relevant de l'artisanat. M ROMAIN PAUTONNIER, entrepreneur individuel, immatriculée sous le SIREN 910154962, est active depuis 2 ans. Domiciliée à VERGEAL (35680), elle est spécialisée dans le secteur d'activité des travaux de charpente. Source Societe.com</p>
R3	LODIEL Mr et Mme	<p>Parcelle 5 à La Chaltière. <i>Demande</i> : identification d'un bâtiment pour changement de destination.</p> <p><u>Réponse de la commune</u> Il s'agit d'une ancienne habitation. Il n'y a pas besoin de changement de destination pour réhabiliter cette construction.</p>
M1	HEINRY Régis	<p>Remarque sur les changements de destination (art.2.2.7 p.55 du règlement PLU) au niveau de la ferme des Hautes Rivières (n'est plus en activité depuis près de 10 ans). Observe que l'étable est identifiée éligible au changement de destination.</p> <p><i>Demande</i> : même identification pour les bâtiments B1, B2, B3, B4 (photos jointes).</p> <p><u>Réponse de la commune</u></p>

		Fournir les photos en un format commun lisible tel que l'extension .jpg
M2, M3	ROBIN Joël	<p>Parcelle 208 (5471 m<sup>2</sup>, 20 rue de la Fontaine), classé en zone A, jardin privatif, potager et bâtiments liés, en bordure de voie équipée et des réseaux, dans un contexte urbain dense, proximité du centre</p> <p><i>Demande la constructibilité de cette parcelle.</i></p> <p>Parcelles 825 (la Pierre), 445 (Petite Cournoiere), 449 (grande Cournoiere). La parcelle 825 est longée par un chemin communal desservant l'accès aux parcelles.</p> <p><i>Demande la constructibilité de ces parcelles compte tenu de la proximité du lotissement.</i></p> <p><u>Réponse de la commune</u></p> <p>208 : Le PADD ne prévoit pas d'extension de la zone agglomérée sur ce grand secteur (potentiellement près de 9 logements). Pour le rendre constructible, il faudrait modifier le PADD et supprimer une zone AU au profit de cette parcelle 208.</p> <p>825 : Le PADD ne prévoit pas d'extension de la zone agglomérée sur ce très grand secteur (1,3 ha). Pour le rendre constructible, il faudrait modifier le PADD et supprimer une zone AU au profit de cette parcelle 208.</p> <p>445 et 449 : Ces parcelles ne sont pas situées dans la continuité de la zone agglomérée. Il n'y a pas de raisons objectives de les rendre constructible. De plus le PADD ne prévoit pas d'extension dans cette direction.</p> <p>Enfin ces parcelles sont actuellement exploitées par un agriculteur dont le départ à la retraite à court terme n'est pas d'actualité, cela reviendrait à geler des surfaces inutilement</p>

### 3. Les observations de la commissaire enquêtrice

Induites par ma propre analyse du dossier, les observations exprimées durant l'enquête.

#### 1. Concertation/information en amont de l'enquête

- Confirmez que vous avez organisé une rencontre avec les PPA et la population dans la phase réglementaire (zonage, règlement écrit).

#### Réponse de la commune

Oui, ces informations apparaissent dans la délibération d'arrêt en date du 28 août 2023.

Extrait :

- Organisation de 2 réunions publiques dont les dates ont été communiquées par la presse, par support numérique, par l'implantation de panneaux d'avis au public dans différents secteurs géographiques de la commune (bourg et campagne) :
  - 30 juin 2022 : Présentation de la procédure de révision du PLU, de la synthèse du diagnostic et du PADD. Lors de cette réunion publique environ 30 personnes étaient présentes.

- 3 juillet 2023 : Présentation du PLU avant arrêt : présentation de la partie règlementaire du PLU des Orientations d'aménagement et de programmation et du zonage. Lors de cette réunion publique environ 30 personnes étaient présentes.
- Organisation de 3 réunions avec les personnes publiques associées :
  - 30 mai 2022 : Présentation du diagnostic de territoire et du projet de PADD.
  - 26 juin 2023 : Présentation du PLU avant arrêt : présentation de la partie règlementaire du PLU des Orientations d'aménagement et de programmation et du zonage.
  - 12 juillet 2023 : Ajustement du projet en fonction du nouveau PLU à venir.
- Organisation d'une permanence en mairie le 6 décembre 2021 pour recevoir individuellement les acteurs du monde agricole (échanges avec environ 17 chefs d'exploitations agricoles).
- Plusieurs articles parus dans les bulletins municipaux annuels de VERGÉAL de janvier 2022 et janvier 2023, dans les lettres infos trimestrielles de 2022 et 2023, documents publiés sur le site internet

- Expliquer pourquoi certains avis des PPA émettent des réserves importantes sur le scénario démographique jugé excessif alors que vous écrivez que la concertation témoigne d'avancées sur le contenu du projet.

#### Réponse de la commune

La commune n'a pas souhaité revenir sur les prévisions de croissance démographique à l'issue de ces différentes réunions. Seul le zonage a évolué progressivement. Légère réduction de l'emprise de l'OAP n°3 et reclassement d'une partie en zone 2AU.

Le dernier recensement INSEE début 2022 ne prend pas en compte les maisons livrées dans le lotissement le grand champ soit 1/3 des 34 lots. Les 34 lots ont été vendus dont 33 sont habités en 2023

Principe mathématique : plus la commune a un faible nb d'habitants plus le nombre de nouveaux habitants fait grimper le taux de croissance.

Autrement dit plus la population est faible plus le nombre de nouveaux habitants fait évoluer fortement le taux de croissance (50 habitants sur une commune de 8000 habitants ou sur une commune de 800 habitants ne donne pas le même taux de croissance)

- Les propriétaires des terrains relevant d'une OAP ou d'un ER ont-ils été consultés pour s'assurer de la maîtrise foncière des opérations ?

#### Réponse de la commune

Les discussions avec les propriétaires fonciers des diverses OAP ont été effectuées.

OAP1 Ecole/Mairie Terrain privé. Un engagement avait été pris entre le propriétaire foncier et un promoteur mais ce dernier a renoncé au projet. La commune va se porter acquéreur et appliquer les demandes voire les préconisations de la DDTM

OAP2 Rochers 2 terrain communal lotissement en cours de création suite à la nomination du recrutement du maître d'œuvre

OAP3 Extension Torcé Terrain privé opportunité de départ en retraite des agriculteurs, discussion engagée avec les propriétaires fonciers

## 2. Le contenu du dossier

Je ne reviens pas sur les observations et remarques formulées par les PPA.



Plan de zonage : apporter quelques corrections et oublis.

- La légende ne comporte pas la trame de la zone humide.
- Les étangs ne sont pas identifiés.
- Les zones inondables ne sont pas identifiées.
- La différence de grisé/noir du bâti n'est pas explicitée dans la légende (habitation, bâtiment ?)

Réponse de la commune

Il s'agit du cadastre qui fait une distinction entre le bâti « léger » et le bâti « dur ».

Rapport de présentation :

- Vérifier la cohérence de la numérotation des OAP tout au long du document.

Réponse de la commune

Le rapport sera corrigé.

- Intégrer les prescriptions du PLH.

Réponse de la commune

Un tableau de production de logements par années sera intégré au rapport de présentation.

#### **Annexe n°1 – Production de logements par an sur une période de 12 ans et zonage du PLU**

Zonage attribué	1AU								2AU			
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Années												
Logements produits depuis le 01/01/2023 sur la base de 4,9 lgts/an	4,9	9,8	14,7	19,6	24,5	29,4	34,3	39,2	44,1	49	53,9	58,8
	39 logements produits jusqu'au 31/12/2030								20 logements produits après le 01/01/2031			

- Confirmer la carte p.157 relative à l'évolution du zonage par rapport au PLU en cours et en particulier les nouvelles zones constructibles. On retrouve mal la géométrie de l'enveloppe urbaine.

Réponse de la commune

Il s'agit d'une carte qui superpose le PLU en vigueur et le projet de PLU.

- En jaune : Les zones U et AU des deux PLU.
- En rouge : Une nouveau zonage U ou AU au détriment d'une ancienne zone A ou N.
- En vert : Un nouveau zonage A ou N au profit d'une ancienne zone U ou AU.

- Revoir la cohérence de la consommation d'ENAF 2,9ha (OAP) ou 2,64 ha en 1AU selon les pages du RP ?

Réponse de la commune

La consommation d'ENAF est supérieure à l'emprise des OAP, car il peut y avoir des ENAF dans la zone agglomérée (zone U) ou dans des STECAL sans que ces espaces soient couverts par des OAP.

Le rapport reprendra tous ces calculs avant approbation.

- Préciser la date des lotissements existants et le nombre de logements correspondants.

Réponse de la commune

- Les Tilleuls 2001 – 9 lots
- Les Marronniers 2006 – 25 lots
- Les Rochers 2010 – 13 lots

La Clairière 2013 – 4 lots

Le Grand Champ 2014 – 34 lots

Depuis le 2eme trimestre 2022 la commune n'a plus aucun terrain disponible à la vente pour la construction. La collectivité souhaitait éviter les périodes creuses (terrains non disponibles) car cela impacte fortement son taux de croissance et sa régularité de développement.

La crise COVID a généré une forte demande de terrains, les lots sont partis très rapidement à des tarifs très abordables.

- Préciser le mode de calcul de l'évolution du desserrement des ménages (p. 102).

Réponse de la commune

<u>Calcul du desserrement des ménages</u>		
Desserrement des ménages	2008	2018
Population	713	801
Nombre de résidences principales	250	301
Taille des ménages	2,85	2,66
Population résidences principales 2008/ taille des ménages de 2018	268	
<b>Différence 2008 - 2018</b>	<b>18</b>	

Calcul effectué sur une période de 10 ans entre 2008 et 2018. La commune doit produire 1,8 logement par an pour compenser ce desserrement (soit 21,6 logements sur 12 ans).

Changements de destination

- Compléter l'inventaire des changements de destination avec des photos.

Réponse de la commune

L'atlas sera complété.

- Renforcer les critères (cf avis de l'Etat) par une approche plus patrimoniale, proximité des réseaux et éloignement d'une exploitation agricole (conflits d'usage).

Réponse de la commune

Ces critères ont bien été pris en compte pour réaliser cet inventaire (p 133 du rapport de présentation). Le rapport et le règlement écrit seront complétés.

### 3. Le PADD

Je ne reviens pas sur les observations et remarques formulées par les PPA.

- Le point essentiel est la justification du choix du scénario démographique (+1,36%) d'où découle le besoin de logements et la consommation de foncier. Pour rappel, taux de croissance annuel moyen de 0,4% entre 2013 et 2018 (porté par le solde naturel) et déficit migratoire.

### Réponse de la commune

La commune souhaite revoir ses objectifs à la baisse :

*En **bleu** les données arrêtées en CM le 28/08/2023, en **rouge** les nouvelles données envisagées)*

Le PADD se base toujours sur 12 ans.

Taux de croissance : **1,36%** → **0,95%**

Population estimée en 2024 : **1 000** → **930**

Population nouvelle à accueillir : **150** → **100**

Logements nécessaires démographique : **56** → **38**

Logements nécessaires desserrement des ménages : **18** → **22**

Logements nécessaires sur 12 ans : **74** → **59**

Densification du bourg : **18** → **18**

Changements de destination : **3** → **3**

Logements en extension du bourg : **54** → **38**

Densité minimale applicable : **18 lgt/ha** → **19 lgt/ha**

Surface constructible en extension du bourg : **3 ha** → **2 ha**

La commune estime qu'au vue des taux de croissance passés sur la commune, le taux de 0,95% semble raisonnable et adapté au contexte local.

L'effort de la commune pour répondre favorablement à la demande de la Préfecture se traduit par une baisse significative par rapport au projet arrêté.

- Préciser les critères retenus pour définir l'enveloppe urbaine, le périmètre de la zone agglomérée. Quel bâti, quelle distance au bâti et entre les bâtis (cf remarque Robin).

### Réponse de la commune

Méthodologie :

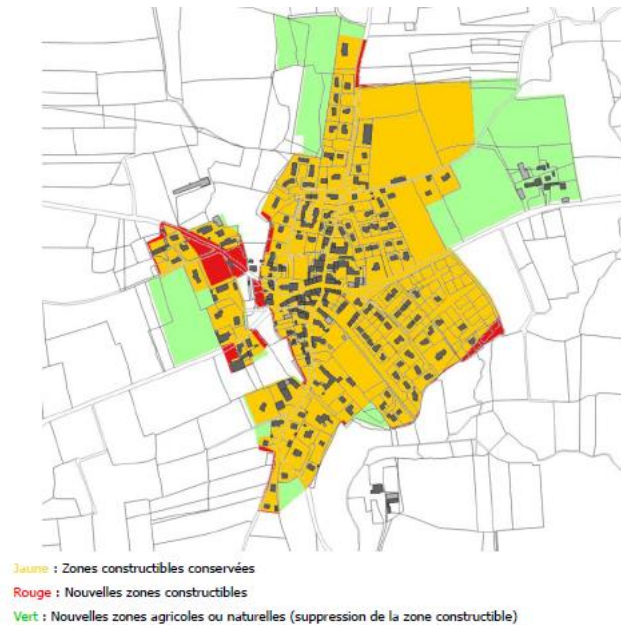
- Prise en compte des constructions en « dur » au cadastre (on ne prend pas en compte les abris de jardins par exemple),
- Exclusion des constructions agricoles,
- Pas plus de 50 mètres entre deux constructions (sinon discontinuité du bâti),
- Prise en compte des fonds de jardin sur une profondeur maximale d'environ 15 mètres.

- Pouvez-vous quantifier les zones constructibles supprimées dans le projet de PLU et réaffectées en zone agricole ou naturelle ?

### Réponse de la commune

Il s'agit des espaces en verts sur la cartographie p.157 du rapport de présentation.

Soit un peu plus de 10 ha.



- Concernant la consommation d'ENAF préciser les raisons du choix des données initiales SPARTE ou MOS. La cohérence avec les textes législatifs (Climat et Résilience) ou réglementaires ou le SRADDET en dépend (objectif de réduction par deux de la consommation d'espace sur les 10 prochaines années par rapport à la décennie précédente);

#### Réponse de la commune

Le PLU a été arrêté en août 2023, les données du MOS ont été disponibles à partir de juillet 2023 soit à peine 1 mois avant l'arrêt. Tout le projet a été conçu avec les données SPARTE. Il était techniquement impossible de reprendre tout le rapport de présentation juste avant l'arrêt du PLU pour ne prendre en compte que les données du MOS.

#### 4. Les enjeux d'habitat

- Comme demandé par l'Etat, justifier la population de 850 habitants en 2022 par rapport à la population 2018 (801 habitants, source INSEE, dans le RP p.8). Sur la base de l'état du marché immobilier, d'une commercialisation importante de nouveaux logements depuis 2018 et de l'évolution du nombre de personnes par famille ?

#### Réponse de la commune

La population estimée est revue à la baisse. La commune estime à environ 830 habitants la population de Vergéal en 2022. Cela reste qu'une estimation, difficile à quantifier.

Le dernier recensement INSEE début 2022 ne prend pas en compte les maisons livrées dans le lotissement le grand champ soit 1/3 des 34 lots. Les 34 lots ont été vendus dont 33 sont habités en 2023

Principe mathématique : plus la commune a un faible nb d'habitants plus le nombre de nouveaux habitants fait grimper le taux de croissance  
Autrement dit plus la population est faible plus le nombre de nouveaux habitants fait évoluer fortement le taux de croissance (50 habitants sur une commune de 8000 habitants ou sur une commune de 800 habitants ne donne pas le même taux de croissance)

- Rappeler les objectifs du PLH en cours sur Vergéal, qui n'apparaissent pas dans le RP.

Réponse de la commune

Le PLH stipule que la commune doit produire 6 logements/an.

## Quelle répartition territoriale ?

Données non vérifiées par une rencontre communale  
Absence de données

Répartition de la production de logements selon les projets habitat de chaque commune

Commune	Secteur PLH3	Projets Logements 6 ans (2024-2029)	Production de logements neufs	Remise sur le marché de logements vacants	Changement de destination	Localisation des projets				Produits logements	
						Logements dans l'enveloppe urbaine	% de logements dans l'enveloppe urbaine	Logements en extension	% de logements en extension	Logements locatifs sociaux	Logements accession aidée
Argentré-du-Plessis	Argentré-du-Plessis	202	201	1	0	106	52%	96	48%	38	38
Champeaux	Centre	14	14	0	0	6	45%	8	55%	4	5
La Chapelle-Erbrée	Centre	12	12	0	0	0	0%	12	100%	0	0
Cornillé	Centre	50	50	0	0	6	12%	44	88%	0	0
Erbrée	Centre	43	43	1	0	12	27%	32	73%	4	3
Étrelles	Centre	114	114	0	0	20	18%	94	82%	43	0
Louvigné-de-Bais	Centre	23	22	1	0	1	5%	22	95%	5	0
Mondevert	Centre	35	35			0	100%	0	0%	6	0
Pocé-les-Bois	Centre	58	58	0	0	0	0%	58	100%	11	3
Saint-Aubin-des-Landes	Centre	47	47	0	0	18	39%	29	61%	0	0
Torcé	Centre	63	63	0	0	6	10%	57	90%	5	0
Vergéal	Centre	20	19	0	0	14	73%	5	27%	2	0
<b>Total secteur Centre (hors Argentré)</b>		<b>443</b>	<b>440</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>85</b>	<b>19%</b>	<b>359</b>	<b>81%</b>	<b>80</b>	<b>11</b>

- Justifier l'objectif de 74 logements pour une croissance de 150 habitants (environ 2hab/logt) sur la durée du PLU au regard du desserrement des ménages et de la taille des familles, du point mort et de l'arrivée de nouveaux habitants.

Réponse de la commune

Le nouveau projet envisage la création de **59 logements (croissance de 0,95%)** :

Répartition

Population estimée en 2034	<b>930</b>
Population nouvelle à accueillir	<b>100</b>
Logements nécessaires démographie	<b>38</b>
Logements nécessaires desserrement ménages	<b>22</b>
<b>Logements nécessaires sur 12 ans</b>	<b>59</b>

38 logements = 100 nouveaux habitants / 2,66 personnes par logement

22 logements = desserrement des ménages sur 12 ans (1,8 logt x 12 ans)

- Avez-vous des demandes de logements non satisfaites en raison d'une offre inexistante ou insuffisante ?

Réponse de la commune

La commune est régulièrement sollicitée pour des demandes de logement auquel elle ne peut pas répondre, peu de logement à vendre sur la commune et absence de locations disponibles. Le desserrement des ménages demande des logements de 3 chambres, occupées souvent en alternance. C'est le problème de toutes les communes.

Le cout de réhabilitation de logements en hypercentre (100% du terrain occupé par l'habitat, absence de garage et de terrain) pour une mise en conformité énergétique conduit à démolir le bâti pour en construire un nouveau dans un espace avec garage et petit terrain à moindre cout, neuf et conforme aux exigences règlementaires.

- La localisation des OAP, à consommation de foncier identique, est un choix politique multicritères (RP p. 110). Avez-vous tenu compte des potentialités de mobilisation foncière des terrains retenus pour l'OAP 3 en extension sachant que la commune est propriétaire du terrain de l'OAP2 ?

Réponse de la commune

La commune ne peut répondre qu'avec ses propres moyens, la collectivité est propriétaire du foncier de l'OAP2 et envisage l'acquisition de l'OAP3 par une opportunité de circonstances (départ en retraite des exploitants agricoles)

- Avez-vous prévu dans les OAP des projets de logements adaptés au vieillissement, une taille des logements permettant de répondre à l'évolution des besoins des familles, une diversité de types de logements pour accroître la densité, des logements sociaux ?

Réponse de la commune

Les OAP permettent la diversification des types de logements, de leur taille mais également la mixité. En revanche elles n'imposent pas de % à respecter.

Actuellement bien que n'ayant aucune obligation règlementaire la commune dispose de 29 logements sociaux

Nous avons envisagé d'autres dispositifs mais à chaque fois cela est réservé aux communes de plus grande importance : maison Hélène si et seulement existence sur la commune de professionnels de santé, bailleurs sociaux pas intéressé pour construire des petites opérations (5-6 logements), bénéficiaires demandent des services complémentaires notamment la mobilité par les transports en commun...

- Le grand terrain du presbytère (quelle superficie ?) peut être considéré comme une dent creuse. Cette propriété privée est elle habitée ? Peut elle être considérée comme un logement vacant ? Une division parcellaire en densification pourrait elle être envisagée ce qui permettrait de réduire la consommation de foncier des OAP en extension (cf avis de l'Etat). La commune a t elle un projet pour cet espace en friche ?

Réponse de la commune

Terrain privé Réflexion : éventualité d'un transfert de l'unique commerce situé à un angle de rue, sans trottoir ni stationnement ni visibilité. La réutilisation de cet espace en proximité de stationnement pourrait permettre une activité économique adaptée avec un espace de verdure environnant.

Des espaces de respiration doivent être conservés.

- Les logements vacants ne semblent pas comptabilisés dans les 74 logements nécessaires pour satisfaire le scénario démographique. Quelle est la politique de la commune (outils, dispositifs) pour favoriser la réhabilitation des logements vacants et limiter ainsi le nombre de constructions neuves ?

Réponse de la commune

Ils ne sont pas comptabilisés car la commune possède un taux de vacance très faible (4%). La moyenne départementale étant de 6,7%.

- De même, alors que l'inventaire des changements de destination est significatif, le nombre de logements potentiels apparaît très réduit (3). Pourquoi ne pas prévoir une mobilisation plus importante et limiter ainsi le nombre de constructions neuves ? Comment justifiez vous ce nombre de 3 logements potentiels ? (cf avis de l'Etat)

Réponse de la commune

Le PLU arrêté envisage la création de 3 logements par changements de destination. Ce chiffre correspond au nombre de changements de destination qui ont été réalisés au cours de la dernière décennie.

De plus, tous les changements de destination n'auront pas systématiquement un usage d'habitat. D'autres destinations sont possibles règlementairement.

100% des bâtiments identifiés appartiennent à des propriétaires privés

**5. Les enjeux économiques**

- Préciser le nombre de commerces et d'artisans sur la commune. Avez-vous des demandes d'installation d'artisans sur la commune ? Avez-vous des projets de commerces sur la commune pour revitaliser le bourg et attirer une population nouvelle ?

Réponse de la commune

Il n'y a qu'1 commerce bar/restaurant dans le bourg. Les murs appartiennent à la commune. Il y a 6 artisans...

79 entités économiques répertoriées au fichier SIRENE

<https://www.economie.gouv.fr/entreprises/repertoire-sirene-gratuit#>

AGRI HOUGET, AHLYA, AJ HOLDING, AJ IMMOBILIER, AMBIANCE BOTANIQUE CONCEPT ABC, BLINPEINTURE, CAEE35, CAMILLE ROCHE, COACH SPORTIF & CAVALIERE, CHUT ! JE REVE..., DE L'ASPRIE, DENIS LAVAGE, EARL DINDE DE TOI, EARL DU BUISSON, EARL DU TILLEUL, EARL ERIC VIEL, EARL GOUDINEG, EARL HOUGET THIERRY, EARL HOUZILLE, EARL LA GUENEZE, EARL LA PETITE FERME, EARL MORDRELLE, EARL ROBERT CATHELIN, EURL MARION, GAEC DU PAVIE, GROUPEMENT D'EMPLOYEURS CHESN-HOU, ISNOYA COMPANY, LA PLANCHAIN, LE GRAND CHAMP, MNT2R, NRV INFORMATIQUE, PASTOR-ABAD, PL SAING, RP BATIMENT CHARPENTE, MENUISERIE, ISOLATION, SAING PLC, SANTE CONFORT, SARL BOISHUS JEAN-CLAUDE, SARL HEINRY EMMANUEL, SB82, SCEA CROZE, SCEA MONDRON, SCI LES TAMARIS, SERVICES ET BRICOLAGE, SNTA, T.R.F., TEMPLON REMY, THOMAS RAVALEMENT, TPEDIGITAL, TRANSPORTS ROIDE N,

- Comment concilier la volonté de proposer des possibilités d'implantation pour des entreprises locales ou de nouvelles entreprises afin d'accroître le nombre d'emplois sur la commune,

dynamiser la vie locale (PADD), et l'absence de zone artisanale (suppression de la zone 2AU au PLU 2008).

#### Réponse de la commune

Le développement économique est une compétence communautaire. Vitré Communauté n'a pas pour objectif d'aménager une nouvelle zone d'activité sur Vergéal.

La commune va rétrocéder par ce PLU 2 hectares au profit de l'EPCI sans pour autant récupérer plus de droits à construire.

La zone U du bourg autorise l'implantation d'activités compatible avec l'habitat.

Plusieurs STECAL à vocation économique ont été autorisés.

Enfin, les changements de destination autorisent la création d'hôtels de restaurants...

- La PADD fixe comme orientation de faire évoluer l'offre de services, d'équipements. Quels sont vos projets en matière d'équipements et de services ?

#### Réponse de la commune

Les zones NL et U du bourg, plus particulièrement les zones UL doivent permettre de répondre aux futurs besoins de la commune en matière d'équipements collectifs et d'espaces récréatifs.

Les futurs projets sont la mise en relation des divers bouts de de chemin de randonnée pour en faire un circuit continu, la poursuite de l'aménagement par une aire de jeux et de plantations de fruitiers en proximité du ruisseau, mise en place de bancs et d'aménagements légers en espaces naturels, une forme d'éco pâturage pour l'entretien des espaces....

- Dans les enjeux identifiés au RP : anticiper et accompagner le vieillissement de la population par l'adaptation des logements et le développement de structures spécialisées. Quels projets d'équipements et services pour répondre au vieillissement de la population ?

#### Réponse de la commune

Prioriser la construction de nouveaux logements en cœur de bourg, au plus près des équipements collectifs et des services.

C'est aussi toute la question de la prise en compte de l'aménagement du territoire dans son ensemble, permettre la mobilité vers les plus petites communes en arrêtant de toujours développer que les plus grandes communes

- Préciser la nature des associations et leurs besoins

#### Réponse de la commune

Les associations du territoire permettent le lien social à travers les activités hebdomadaires qu'elles proposent et les manifestations qu'elles organisent...

ADMR Argentré-du-Plessis, ALSH de Torcé Au Royaume des Mômes, Amicale des Retraités Gémouv 35, Amicale des Secouristes, Anciens Combattants UNC, Ass Communale de Chasse, Ass Léz'Arts de Torcé à Vergéal, Ass Solidarité Vitréenne EPISOL, Comité des Fêtes, Créa'Activités, ESY (gym, cyclo, VTT), Les Jongleurs Gym, Moto Club Vergéal, OGEC Services Cantine Garderie, Torcé/Vergéal Football Club,

- Ecole : nombre d'élèves et de classes. Devenir par rapport à l'évolution des familles nouvellement arrivées dont les enfants grandissent et vont quitter l'école primaire ;

#### Réponse de la commune



La vie de la commune tient grâce aux deux poumons économiques que sont l'école et le commerce.

Présence d'une école privée avec un bâtiment municipal cantine mis à disposition par la collectivité.

Classe de TPS/PS/MS/GS (22)

Classe de CE1/CE2 (24)

Classe de CM1-CM2 (28)

## **6. Les enjeux agricoles**

- Préciser les règles relatives au logement de fonction de chefs d'exploitation dans le cadre d'exploitations en GAEC ou autre structure d'association nécessitant éventuellement plusieurs logements de fonction sur le siège d'exploitation (cf avis de Vitré communauté);

### Réponse de la commune

Le règlement de la zone agricole est rédigé en concertation avec la chambre d'agriculture.

En cas de GAEC, le règlement précise que la création d'un logement de fonction est possible sous réserve qu'il n'existe pas déjà un logement sur le site d'exploitation. Cela veut dire que si le GAEC est implanté sur plusieurs sites, ils peuvent réaliser plusieurs logements de fonction (sous réserve de respecter les autres conditions).

Pour résumer on ne pourra pas édifier deux nouveaux logements de fonction sur un même site d'exploitation. Par contre on peut édifier un logement et un local de permanence par site.

- Renforcer les critères relatifs aux changements de destination (cf plus haut).

### Réponse de la commune

Cf réponse ci-dessus.

- Dans le cadre de la diversification des activités agricoles, préciser les possibilités d'EnR éolien, photovoltaïque, méthanisation à la ferme, photovoltaïque.

### Réponse de la commune

Seuls les champs photovoltaïques sont refusés. Les autres diversifications sont autorisées (sous réserves de respecter les autres réglementations non liées au code de l'urbanisme).

## **7. Les enjeux environnementaux et paysagers**

Je ne reviens pas sur les observations et remarques formulées par les PPA et la MRAe.

- Expliquer l'absence d'identification de bois en EBC (cf avis de l'Etat).

### Réponse de la commune

La commune ne possède pas de réservoirs de biodiversité principaux (identifiés à l'échelle intercommunale ou départementale ou régionale). C'est en priorité sur ces espaces que doivent être mis les EBC.

La commune estime que les protections envisagées (éléments de paysager à préserver, zonage naturel) sont adaptées au contexte local et permettent une bonne protection.

Enfin, il n'y a aucune obligation d'inscrire des EBC dans un PLU.

- La commune a-t-elle été soumise à un remembrement ou aménagement foncier (LGV) expliquant le peu de haies identifiées et le ressenti de « paysage ouvert » ?

### Réponse de la commune

La commune a été effectivement soumise à un aménagement foncier sur la partie nord du territoire dans le cadre de la construction de la LGV. Le peu de haie s'explique probablement par des aménagements fonciers entre agriculteurs pour une amélioration de leurs parcelles.

- Il semble que des fossés ont été supprimés (cf R1). Préciser la règle permettant d'éviter ce comportement entraînant des risques d'inondation.

Réponse de la commune

Le règlement du PLU édicte des prescriptions relatives à la préservation des cours d'eau et de leurs abords mais pas des fossés.

Le bureau d'études en charge de la révision du PLU se renseignera pour savoir si un PLU peut émettre des prescriptions relatives à la sauvegarde des fossés.

- L'OAP thématique TVB prévoit la reconstitution du maillage bocager et la compensation des destructions de haies et éléments de paysage identifiés au règlement graphique ; à quel niveau de compensation ? à quelle distance ? en fonction du rôle écologique et paysager des haies détruites ? Préciser les conditions d'arrachage et de compensation de haies identifiées comme éléments de paysage à préserver.

Réponse de la commune

Le règlement du PLU ira au-delà les prescriptions du SCoT du Pays de Vitré qui stipule que la destruction des haies est autorisée si une compensation quantitative (planter au moins un mètre de haie pour chaque mètre détruit) et qualitative (sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité) est assurée.

Le règlement du PLU sera complété en ajoutant qu'il sera compensé au moins un mètre et demi de haie pour chaque mètre détruit soit une compensation à 150%

- Préciser le linéaire de haies concerné dans chaque OAP (à conserver ou créer) et le linéaire de filtre à créer.

Réponse de la commune

OAP1 : 198 m à préserver

OAP2 : 90 m à préserver et 50 à créer

OAP3 : Cette OAP va disparaître car l'intégralité de la zone sera reclassée en 2AU.

- Il est évoqué un plan d'eau supprimé. Lequel et où ?

Réponse de la commune

Au sud du bourg, le long de la RD 106.



### **8. Les enjeux patrimoniaux**

- Cf point 2 ci-dessus. Compléter l'inventaire des changements de destination par des photos et des critères plus patrimoniaux.

Réponse de la commune

L'atlas sera complété.

- Confirmer que les changements de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage peuvent concerner le logement, la restauration, hôtels, autres hébergements touristiques (gîtes par exemple) cf Règlement p.55 et 70.

Réponse de la commune

Oui. Ces destinations sont autorisées.

- Avez-vous réalisé un inventaire photo du patrimoine vernaculaire devant être préservé (a. L 151-16 du CU) identifié au plan de zonage ?

Réponse de la commune

Lors du précédent PLU un inventaire avait été réalisé. De nombreux édifices, croix appartiennent à des propriétaires privés...

### **9. Les enjeux de déplacement**

Je reprends à mon compte les remarques des PPA concernant l'importance du covoiturage non identifié pour réduire les déplacements automobiles en l'absence de transports en commun réguliers.

Réponse de la commune

Il existe déjà une aire de covoiture rue de la Fontaine (cœur de bourg).

Le développement des liaisons douces à l'intérieur de la zone agglomérée suppose une sécurisation qui passe par l'amélioration ou la création des trottoirs. Qu'est-il prévu dans ce sens ? L'OAP thématique Déplacements ne semble pas en faire état.

Réponse de la commune

Dans l'hypercentre les trottoirs sont inexistantes ou de faible largeur ne permettant pas le passage de poussette, présence de marches d'accès à la maison sur les trottoirs. La complexité réside dans le fait qu'engager des travaux implique l'application d'une mise en conformité avec des

largeurs de voirie ne permettant plus de respecter la largeur demandée ou la circulation en double sens.

### **10. Les enjeux de transition énergétique et développement durable**

Pourquoi ne pas avoir prévu une OAP thématique développement durable ?

Réponse de la commune

Le dossier sera complété avec cette OAP thématique.

Préciser :

- l'existence (ou non) de méthanisation à la ferme sur la commune, ou de projets en cours.

Réponse de la commune

Pas de projet répertorié jusqu'à présent sur la commune, la collectivité sera plutôt favorable à la micro méthanisation ne nécessitant pas de cultures à produire pour injecter en méthanisation

- les dispositifs prévus pour la rénovation thermique, énergétique et la réhabilitation de l'habitat ancien (permettant de limiter le nombre de logements neufs). Adapter le règlement des zones constructibles en termes de performances énergétiques.

Réponse de la commune

Le règlement n'interdit pas la mise en place de ces dispositifs. Donc elle les autorise.

- la stratégie de Vergéal pour assurer la promotion de la production d'énergies renouvelables.

Réponse de la commune

Vitré Communauté lance son schéma de développement des ENR sur l'ensemble des 46 communes

Le Schéma de Développement des Energies Renouvelables est une étude stratégique menée à l'échelle de l'ensemble du territoire de Vitré Communauté. Il a pour vocation d'identifier l'ensemble du potentiel opérationnel du territoire en matière de production d'énergies renouvelables et de récupération.

Ce schéma doit aboutir à une stratégie de développement des énergies renouvelables que vous, élus, engagerez et qui se traduira en feuille de route opérationnelle à horizon 2030. Cette démarche nous permettra d'identifier les actions et moyens que nous souhaitons engager sur le territoire en vue de multiplier les parts de production et de consommation d'énergies renouvelables et de récupération.

L'ensemble des maires de Vitré Communauté sera associé à cette démarche extrait courrier du 11/01/24 du Vice-Président de Vitré Communauté en charge de la transition écologique aux maires

- les liens entre le PLU et le PCAET.

Réponse de la commune

Le rapport de présentation sera complété sur ce point.

### **11. Les Risques, nuisance, pollution**

- Risque inondation

Avez-vous réalisé un inventaire des zones inondables de manière à les reporter sur le plan de zonage et s'assurer qu'elles sont exclues des OAP ?

Réponse de la commune

Les OAP ne sont pas concernées par le risque inondation.

Pouvez-vous localiser les inondations de juin 2018, épisode pluvieux d'une intensité exceptionnelle ? (cf R1)

Réponse de la commune

Les secteurs identifiés sont classés pour le nouveau PLU en zone naturelle

La commune a-t-elle recensé, posé et entretenu des repères de crue ?

Réponse de la commune

Non

Un PPRI est-il envisagé au plan intercommunal ?

Réponse de la commune

En septembre 2020 la commune a relancé l'EPCI sur l'état d'avancement puisqu'elle avait été informée d'une étude ruissellement EPTB Vilaine en juillet 2019

La réponse de l'EPTB vilaine :

Dans le cadre du Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) du bassin de la Vilaine contractualisé avec l'Etat pour la période 2020-2025, l'EPTB Vilaine va mener plusieurs actions sur le ruissellement. En 2021, l'EPTB va mener une étude générale de connaissance de l'aléa ruissellement à l'échelle du bassin de la Vilaine. Sur cette base, des approfondissements seront effectués sur le territoire de Vitré Communauté (2022-2023) et des Communautés de Communes de Nozay et Blain (Isac amont). Il s'agira de caractériser plus finement l'aléa et de définir des aménagements locaux visant à réduire le risque 2. Nous ne manquerons pas d'associer Vitré communauté pour l'étude approfondie de votre territoire

Avez-vous un Plan communal de sauvegarde ?

Réponse de la commune

La commune dispose d'un plan communal de sauvegarde.

### ➤ **Risque tempête**

Comment est-il pris en compte (cf flèche du clocher abattu par un ouragan en 1929)

Réponse de la commune

Aucune règle particulière n'est inscrite dans le PLU à ce sujet.

Ce risque comme les autres est pris en compte dans le PCS plan communal de sauvegarde de la commune

## **12. La gestion des eaux et déchets**

### **1) Eau potable**

Importance d'une ressource en eau potable adaptée aux ouvertures à l'urbanisation (cf avis Etat).

Réponse de la commune

Le schéma directeur d'alimentation en eau potable est en cours de finalisation, la ressource est aujourd'hui suffisante jusque 2040.

Toutefois, pour assurer et maintenir cette ressource dans l'état des connaissances actuelles, chaque demande amenant de « gros consommateurs » ou d'industriel est étudiée au cas par cas par le SYMEVAL.

La mise en œuvre des mesures incitatives aux économies d'eau est étudiée afin de les rendre applicables et efficaces.

Des mesures relatives aux économies d'eau seront ajoutées dans les OAP thématiques.

Préciser la localisation et les capacités des captages en eau potable relevant du Syndicat Mixte « Eau des Portes de Bretagne ».

#### Réponse de la commune

Les annexes sanitaires (p.28 et suivantes) évoquent cette thématique.

Les annexes pourront préciser que pour sa production d'eau potable, Eau des Portes de Bretagne dispose de 10 captages :

- 3 captages d'eau superficielle : le captage de Pont Billon sur la Vilaine à Vitré, le captage de la Valière à Vitré et le captage de Plessis Beucher sur la Vilaine à Saint Didier.
- 7 captages d'eau souterraine : Le Rocher à Rives du Couesnon, la Marzelle à Livré sur Changeon, la Motte St Gervais à Val d'Izé, la Baronnerie à Princé, le Challonge à St Cyr Le Gravelais, La Guérinière à Balazé et les Drains du Pertre.

Proposer dans le règlement et dans les OAP des mesures prescriptives pour pallier le risque de pénurie et adapter une offre contrainte à une demande croissante avec l'urbanisation.

#### Réponse de la commune

Des mesures relatives aux économies d'eau seront ajoutées dans les OAP thématiques.

## 2) Eaux pluviales

Préciser :

- les mesures prévues et prescrites pour adapter les conditions de collecte et gestion des eaux pluviales dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation et optimiser la gestion des eaux pluviales dans les OAP.

#### Réponse de la commune

Les annexes sanitaires (p.28) évoquent ces points :

Pour les futurs secteurs urbanisables, les orientations de raccordement sont détaillées ci-dessous :

- **Zone 1 AUE- Centre – OAP1** : Les eaux de ruissellement de cette parcelle s'écoulent naturellement vers le Sud. Le raccordement se fera rue de la mairie. Une étude hydraulique devra valider le dimensionnement du bassin d'orage au Sud.
- **Zone IUE Sud – OAP2** : Les parcelles se situent dans le bas du bourg. Le raccordement se fera sur le ruisseau au Sud-Ouest de la zone agglomérée. Un dossier de déclaration devra être déposé pour l'ensemble de la zone de 1 ha.
- **Zone IUE Nord – OAP 3** : Les eaux de ruissellements de cette zone s'écoulent selon plusieurs axes. L'exutoire à privilégier sera le fossé du chemin existant dans la continuité de la rue du Domaine. Les eaux rejoindront le ruisseau qui s'écoule à l'Est. Le découpage en deux zones 1 AUE, en amont et 2 AU, implique une réflexion à l'échelle des deux zones pour ne pas multiplier les ouvrages. Un dossier de déclaration sera alors déposé pour l'ensemble de la zone de 2,2 ha.

Les OAP sectorielles stipulent également que :

« Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. »

- la gestion des fossés (cf R1) pour réduire le risque inondation.

Réponse de la commune

Cf réponse ci-dessus

- la localisation des bassins d'orage ou de rétention des eaux ;

Réponse de la commune

Les annexes sanitaires (p.27) évoquent ce point.

Prévoir un schéma directeur de gestion des eaux pluviales

Réponse de la commune

A ce jour nous ne sommes pas arrivés à l'étude d'un tel schéma directeur, peut être que nous pourrions y parvenir avec une mutualisation de nos communes au sein de l'EPCI car cela commencera par un diagnostic suivi de la mise en place d'actions.

### 3) Eaux usées / assainissement

Importance de l'adéquation entre l'échéancier d'ouvertures à l'urbanisation et la capacité du système d'assainissement, réaliser un schéma directeur d'assainissement (cf avis de l'Etat et de la MRAe)

Mieux conditionner l'autorisation d'urbanisation à la capacité de la station qui peut être un frein à la mise en œuvre du scénario retenu.

Réponse de la commune

L'assainissement collectif est une compétence de Vitré Communauté.

Deux études sont en cours concernant la gestion des eaux usées. Une en direction de la STEP de la commune de BAIS, une seconde pour la mise en place d'une station boues activées sur l'emplacement de l'actuelle station.

#### Budget annexe Assainissement / EU

##### Principales hypothèses de construction budgétaires retenues

- Dépenses de Fct stables
- Adaptation des recettes à l'évolution tarifaire initiée dans le cadre de l'harmonisation
- Etudes : 1 100 K€ pour le schéma directeur des eaux usées (500 K€ sur 2024)
- Travaux : cf ci-contre
- Emprunt d'équilibre de 5,165 M€ dans l'attente de l'intégration des résultats excédentaires de 2023

Travaux Réseaux – Extension:	Budgété: 125 000€
+ Drouges + Adp + Saint Jean sur Vilaine	
Travaux Réseaux – Réhabilitation + Travaux récurrents:	Budgété: 1 800 k€ +
+ AdP, Châtillon en Vendelais, Bais, Châteaubourg, Domagné, Etrelles, Vitré (réhab), Boulevards Châteaubriand et P. Landais (Vitré) + Rue de Rennes (La Guerche de Bretagne)	
Travaux Traitement + Réseaux de transfert + PR:	Budgété: 1 800 k€ + 290 k€ d'études de MOE
+ Décalage Transfert Montreuil S/Pérouse + Prévisions Boost Domagné Châteaubourg LGDB, mises en conformités des STEPS Extensives + Etudes Traitement ( Vergéal,	

*Extrait d'un document de la commission finances de l'EPCI*

### 4) Déchets

Avez-vous identifié des décharges sauvages sur la commune ?

Réponse de la commune

EP 230214 Révision du PLU Vergéal. Rapport

Pas de portée à connaissance de décharges sauvages sur la commune

Rennes le 21 mars 2024

Marie-Jacqueline Marchand



Vergéal, le 30 mars 2024

Le Maire,



Samuel URIEN



