

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)



Conclusions

(Document n° 2)

*Marie-Jacqueline Marchand
Commissaire enquêtrice*

1. Rappel de l'objet du projet.....	5
1) Contexte et présentation du territoire	5
2) Enjeux et objectifs de la révision du PLU	6
3) Présentation du projet.....	6
2. Appréciations générales.....	8
2.1. La concertation préalable	8
1) Rappel de la concertation	8
2) Mes questions dans le procès verbal et les réponses de la commune	9
3) Mon appréciation sur la concertation préalable	9
2.2. La qualité du dossier d'enquête	10
1) Rappel du contenu du dossier	10
2) Les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de la commune	10
3) Mes questions dans le procès verbal et les réponses de la commune	11
4) Mon appréciation sur la qualité du dossier	12
2.3. Le déroulement et le bilan de l'enquête publique	13
1) Déroulement de l'enquête.....	13
2) Mon appréciation sur le déroulement de l'enquête et son bilan.....	13
3. Appréciations sur le projet.....	14
3.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et la stratégie de développement territorial	14
1) Rappel des orientations générales du PADD	14
1. Orientation 1 : Maîtriser l'urbanisation.....	14
2. Préserver le cadre de vie	14
3. Des espaces naturels à préserver et valoriser	14
4. Un patrimoine paysager à mettre en valeur	14
5. Accompagner la dynamique économique locale.....	14
2) Les avis des PPA et les réponses de la commune.....	14
3) Mes questions dans le procès verbal et les réponses de la commune	15
4) Mon appréciation sur le PADD	15
3.2. Les enjeux d'urbanisation à vocation habitat	17
1) Rappel du projet.....	17
1. La situation actuelle en matière d'habitat	17
2. Le projet politique de la collectivité (PADD) en matière d'habitat.....	18
3. Traduction réglementaire.....	18
- Le nombre de logements	18
4. Trois OAP	19
5. Indicateurs de suivi.....	19
2) Les avis des PPA et les réponses de la commune.....	20
3) Mes questions dans le procès verbal et les réponses de la commune	21
4) Mon appréciation sur l'urbanisation à des fins d'habitat.....	23
3.3. Les enjeux économiques, les équipements collectifs et les services	25
1) Rappel du projet	25
1. La situation actuelle.....	25
2. Le projet politique de la collectivité (PADD) en matière économique.....	25
3. Traduction réglementaire.....	26
4. Indicateurs de suivi.....	26
2) Les avis des PPA et les réponses de la commune.....	26
3) Mes questions dans le procès verbal et les réponses de la commune	27
4) Mon appréciation sur les enjeux économiques du projet	28
3.4. Les enjeux agricoles	29
1) Rappel du projet	29
1. La situation actuelle.....	29
2. Le projet politique de la collectivité (PADD) en matière agricole.....	29
3. Traduction réglementaire.....	30

4. Indicateurs de suivi.....	30
2) Les avis des PPA et les réponses de la commune.....	30
3) Mes questions dans le procès verbal et les réponses de la commune	31
4) Mon appréciation sur les enjeux agricoles.....	31
3.5. Les enjeux environnementaux, paysagers	33
1) Rappel du projet.....	33
1. La situation actuelle.....	33
2. Le projet politique de la collectivité (PADD)	33
3. Traduction réglementaire.....	33
4. Des indicateurs de suivi.....	34
2) Les avis des PPA et les réponses de la commune.....	34
3) Mes questions dans le procès verbal et les réponses de la commune	36
4) Mon appréciation sur les enjeux environnementaux et paysagers.....	36
3.6. Les enjeux patrimoniaux	38
1) Rappel du projet.....	38
1. La situation actuelle.....	38
2. Le projet politique de la collectivité (PADD)	38
3. Traduction réglementaire.....	38
4. Des indicateurs de suivi.....	39
2) Les avis des PPA et les réponses de la commune.....	39
3) Mes questions dans le procès verbal, les observations de la population et les réponses de la commune.....	39
4) Mon appréciation sur les enjeux patrimoniaux.....	40
3.7. Les enjeux de mobilité et de déplacement	40
1) Rappel du projet.....	40
1. La situation actuelle.....	40
2. Le projet politique de la collectivité (PADD)	41
3. Traduction réglementaire.....	41
4. Indicateurs de suivi.....	42
2) Les avis des PPA et les réponses de la commune.....	42
3) Mes questions dans le procès verbal et les réponses de la commune	42
4) Mon appréciation sur les enjeux de mobilité et déplacement.....	42
3.8. Les enjeux de transition énergétique et développement durable	43
1) Rappel du projet.....	43
1. La situation actuelle.....	43
2. Le projet politique de la collectivité (PADD)	43
3. Traduction réglementaire.....	44
4. Les indicateurs de suivi.....	44
2) Les avis des PPA et les réponses de la commune.....	44
3) Mes questions dans le procès verbal et les réponses de la commune	45
4) Mon appréciation sur les enjeux de transition énergétique et développement durable..	45
3.9. Pollution, risques et nuisances.....	46
1) Rappel du projet.....	46
1. La situation actuelle.....	46
2. Le projet politique de la collectivité (PADD)	46
3. Traduction réglementaire.....	47
4. Les indicateurs de suivi.....	47
2) Les avis des PPA et les réponses de la commune.....	47
3) Mes questions dans le procès verbal et les réponses de la commune	47
4) Mon appréciation sur les enjeux liés à la pollution, les risques et nuisances.....	48
3.10. La gestion des ressources (déchets, eaux potables, pluviales usées)	49
1) Rappel du projet.....	49
1. La situation actuelle.....	49
2. Le projet politique de la collectivité (PADD)	50
3. Traduction réglementaire.....	50
4. Les indicateurs de suivi.....	51

2) Les avis des PPA et les réponses de la commune.....	51
3) Mes questions dans le procès verbal et les réponses de la commune	52
4) Mon appréciation sur les enjeux de gestion des eaux.....	53
4. Les observations du public	55

Dans mon Rapport (document 1), j'ai présenté l'objet de l'enquête, la composition du dossier et la façon dont l'enquête s'est déroulée. J'ai développé le diagnostic territorial, le PADD et les grandes orientations du PLU, l'évaluation environnementale, le règlement graphique et littéral, les avis des PPA et PPC, les délibérations municipales. J'ai ensuite comptabilisé les observations recueillies pendant l'enquête.

Afin de me forger une opinion sur le projet, j'ai :

- eu des échanges oraux avec le maire en amont et pendant l'enquête
- été sur le terrain en amont de l'enquête avec le maire ;
- examiné attentivement toutes les observations (observations du public recueillies durant l'enquête), les avis des personnes publiques associées (PPA), de l'autorité environnementale (MRAe), de la CDPENAF ;
- remis au maire de Vergéal le procès-verbal de synthèse de fin d'enquête (PVS) faisant état des observations des PPA, des observations du public (Rapport) et de mes propres questions induites par l'étude du dossier et les remarques enregistrées durant l'enquête, selon une synthèse thématique ;
- étudié les précisions apportées dans le mémoire en réponse (MER).

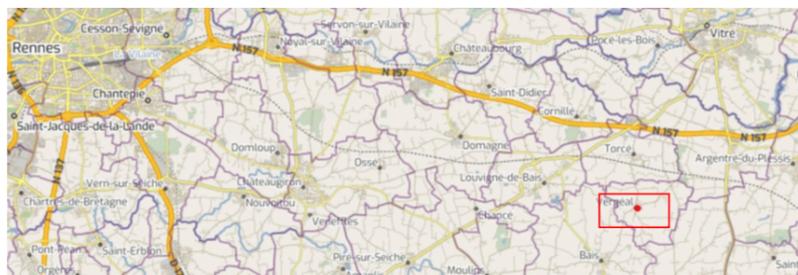
Avant d'émettre mes conclusions motivées et mon avis, je rappelle l'objet de l'enquête, donne mes appréciations générales sur la concertation, la qualité du dossier, le déroulement de l'enquête, puis analyse le projet de PLU sur la base de thématiques retenues identifiées dans le rapport de présentation.

Les réponses de Vergéal sont extraites du mémoire en réponse (MER) et reprises partiellement en italique bleu. Pour leur intégralité il convient de se reporter au mémoire en réponse (Annexes 2 et 3 au Rapport).

1. Rappel de l'objet du projet

1) Contexte et présentation du territoire

Située à l'Est du département d'Ille et Vilaine, à 14 kms de Vitré et à 40 kms de Rennes, relativement proche de la N157, Vergéal appartient à Vitré Communauté, elle est considérée comme « pôle de proximité » dans l'armature territoriale du SCoT du Pays de Vitré et comme « commune rurale » au regard du PLH. Elle est traversée par les RD 106 et RD 110.



Localisation de Vergéal en Ille-et-Vilaine . Source : Visualiseur GéoBretagne

Vergéal compte 805 habitants en 2020 (INSEE) avec une croissance démographique ralentie depuis 2013 en raison d'un déficit migratoire (+0,4% par an), plus faible qu'à l'échelle intercommunale et départementale et d'un marché immobilier tendu. La population est jeune, résidentielle.

L'habitat est pavillonnaire (317 maisons individuelles sur 319 logements), contemporain, parc locatif faible, très faible taux de vacance (14 logements), 25 logements sociaux, fort mitage des campagnes. Le rythme de construction est faible dans les dernières années (3 logements/an), le marché immobilier est tendu. Vergéal est dotée de quelques équipements collectifs essentiels (école, salle polyvalente, bibliothèque municipale, stade, salle des sports)

Vergéal compte peu d'emplois sur la commune (15% des actifs) du fait de l'absence de zone d'activité et de commerces. Les déplacements pendulaires sont nombreux. L'activité agricole est importante avec 17 sièges d'exploitation sur la commune et des actifs agricoles à la moyenne d'âge élevée.

La campagne est fortement remembrée, constituée de milieux agricoles ouverts. Elle compte des bois épars (9 hectares), des haies bocagères (sur un linéaire de 65 km) et des ripisylves. Au total, environ 18 ha de zones humides ont été répertoriés. Située en tête de bassin versant elle possède un réseau hydrographique peu dense et des cours d'eau représentant un linéaire d'environ 13kms et 5ha de plans d'eau. Aucun réservoir de biodiversité n'est identifié.

2) Enjeux et objectifs de la révision du PLU

Ils ont été développés dans la délibération du 29 juin 2021 (prescrivant la révision du PLU et en définissant les objectifs) et précisés lors du débat du 20 juin 2022 sur le PADD, dans le respect du SCoT du Pays de Vitré (2018) et du PLH de Vitré Communauté.

Il s'agit de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires, redéfinir l'affectation des sols (maîtriser la consommation de foncier et l'étalement urbain), développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, répondre aux attentes en termes de mixité sociale et intergénérationnelle, protéger le côté rural de la commune et les activités agricoles mais aussi mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie, gérer les contraintes du territoire en termes de risques naturels et technologiques.

3) Présentation du projet

Le projet de révision du PLU couvre une période de 12 ans, 2022-2034.

Les 5 orientations du PADD ont été définies sur la base des constats recensés dans le Diagnostic socioéconomique et environnemental et sur la base des objectifs et des enjeux identifiés. La notion d'économie de l'espace, de protection des espaces urbains de valeur, des espaces naturels et des espaces agricoles a guidé la révision du PLU.

1. MAITRISER L'URBANISATION
2. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE
3. DES ESPACES NATURELS A PRÉSERVER ET VALORISER
4. UN PATRIMOINE PAYSAGER A METTRE EN VALEUR
5. ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE LOCALE

Sur la base du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement et des orientations du PADD, les objectifs du PLU se traduisent par les grandes orientations suivantes :

- Le *scénario démographique* retenu (sur les 3 analysés) est un taux de croissance annuel de 1,36%, soit 150 habitants supplémentaires (par rapport à une population estimée à 850 habitants en 2022) pour atteindre une population de 1000 habitants en 2034. Correspond aux préconisations du futur PLH.

- Cette évolution démographique engendre un *besoin de 74 logements supplémentaires, soit 6 logements/an*, contre 4 logts/an durant la décennie précédente (18 en densification, 3 par changement de destination, 2 en dents creuses, 36 en extension urbaine 1AUE, 18 en extension urbaine (2AUE). Il n'y a pas de réserve potentielle significative de logements vacants.

- Cette production de logements est encadrée majoritairement par 3 OAP : OAP n°1 en densification pour 16 logements à court ou moyen terme ; 2 OAP en extension dont l'OAP n°2 à l'Est en 1AUE pour 14 logements et l'OAP n°3 au Nord avec phasage (1AUE pour 22 logements et 2AUE à long terme pour 18 logements).



- Avec une *densité* prévue sur ces OAP de 18 logements/ha cette production de logements induit une *consommation de foncier de 2,9ha dans les zones 1AUE* (0,9 ha dans l'OAP n°1 en densification, 0,8 ha dans l'OAP n°2 en extension, 1,2 ha dans la partie 1AUE de l'OAP n°3 en extension) et une consommation future de 1 ha en zone 2AUE de l'OAP3. Cette consommation est à comparer avec la consommation de foncier de la décennie précédente (5,6ha selon STARTE, 3,5ha selon MOS).

- Les *règlements graphique et littéral* distinguent notamment :

° Les zones urbaines (UC centre bourg ancien, UE extensions pavillonnaires du centre ancien, UL équipements collectifs) avec différenciations (7 articles) sur la destination, les usages, la mixité, la volumétrie, l'implantation, les clôtures, le traitement environnemental, le stationnement;

° Les nouvelles zones urbanisables (AUE), classées comme « immédiatement urbanisables » à vocation habitat (1AUE) ou à plus long terme après modification ou révision du PLU (2AUE). Il n'y a plus de réserve foncière à vocation économique. Une centralité commerciale est identifiée.

° Les zones agricoles (A), secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions, extensions, sont autorisées sous contraintes et/ou à titre exceptionnel (logement de fonction, changements

de destination, EnR). Le mitage des campagnes est interdit. L'objectif est de préserver l'activité agricole.

° Les zones AS (STECAL à vocation économique) peuvent recevoir des constructions 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...). Création de 3 STECAL économiques.

° Les zones naturelles et forestières NP sont 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 (quelques petits boisements, les abords des cours d'eau et de grands espaces naturels constitutifs des continuités écologiques).

° Les zones NI pour les secteurs naturels ayant vocation à devenir un espace récréatif, à être mis en valeur et ouvert au public. 1 ER est prévu pour mise en valeur du vallon et aménagement d'un espace récréatif au sud du bourg.

° Une centralité commerciale est identifiée.

° 2 emplacements réservés (ER) sont prévus, affectés et identifiés au plan de zonage.

° Les cheminements doux à conserver et à créer sont identifiés au plan de zonage.

° Des prescriptions diverses (marges de recul sur RD, archéologie préventive, OAP) sont identifiées au plan de zonage

- *Les enjeux environnementaux et patrimoniaux* sont pris en considération au moyen de différents outils :

° tracé du périmètre urbain,

° maîtrise de la consommation de foncier et de l'artificialisation des sols par la densification de l'habitat, la limitation de l'étalement urbain, l'interdiction d'urbanisation en campagne et des OAP thématiques visant à organiser l'aménagement urbain en économisant l'espace et en préservant la TVB,

° encadrement de la production de logements par des OAP sectorielles qui prescrivent des recommandations environnementales et la préservation de la qualité paysagère des secteurs ainsi que les conditions d'accès et de raccordement aux réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales),

° règlement graphique et littéral concernant la protection des milieux remarquables (TVB, abords des cours d'eau, zones humides, éléments de paysage à préserver, boisements, talus et haies, corridors écologiques) et la protection du patrimoine bâti identitaire en précisant les conditions de changement de destination.

Le projet sera analysé dans le détail au niveau de chaque thème.
--

2. Appréciations générales

2.1. La concertation préalable

1) Rappel de la concertation

La Délibération Municipale (DM) du 29 juin 2021 prescrivant la révision du PLU engage la concertation publique relative à la révision du PLU et en fixe les modalités : mise à disposition des documents, boîte à idées, panneaux affichés en mairie (PADD), réunions publiques, permanences, articles dans le journal municipal.

La Délibération Municipale (DM) 28 août 2023 sur le projet arrêté établit le *bilan quantitatif de la concertation aux différentes phases de la procédure d'élaboration* : affichage, mise à disposition des documents du PLU, boîte à idées (3 courriers), exposition en mairie des documents (projet, diagnostic, PADD), 2 réunions publiques 30 juin 2022 (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) ; articles dans les bulletins municipaux (janvier 2022, janvier 2023, lettres infos trimestrielles de 2022 et 2023, documents sur Internet) ; échanges avec les acteurs du monde agricole et les chefs d'entreprise.

Le *bilan qualitatif de la concertation* témoigne d'avancées dans le contenu du projet. Les échanges avec les PPA (Chambre d'agriculture, PLH, DDTM) pour ajuster la taille de la zone à vocation habitat et réduire le nombre de logements envisagés ainsi que les échanges avec les particuliers, pour créer 3 STECAL et identifier les changements de destination, ont été pris en compte dans le projet arrêté.

2) Mes questions dans le procès verbal et les réponses de la commune

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

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

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.

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.

- 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?

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,

3) Mon appréciation sur la concertation préalable

Je considère que :

- La concertation s'est déroulée conformément aux modalités prévues dans la Délibération municipale (DM) du 29 juin 2021. Le bilan quantitatif en est fait dans la Délibération municipale (DM) du 28 août 2023.

- La concertation préalable engagée par la commune de Vergéal en amont de l'arrêt du projet, a été satisfaisante pour permettre à l'ensemble de la population d'être informée de l'avancement du projet et de faire connaître son opinion. Tous les outils disponibles d'information et de communication ont été utilisés (presse municipale, internet, exposition, réunions publiques aux différentes phases de la procédure).

- Les PPA ont été associées à l'élaboration du projet tout au long de la procédure, diagnostic (et état de l'environnement), PADD et approche réglementaire (zonage et règlement écrit), cela a été confirmé dans le MER.
- Des échanges ont eu lieu avec les acteurs économiques (exploitants agricoles et les chefs d'entreprise).
- Les discussions avec les propriétaires fonciers des diverses OAP ont eu lieu.
- La concertation a permis une évolution qualitative du projet au niveau du zonage, du choix de localisation des OAP, de l'identification des changements de destination. Ce qui peut expliquer l'absence d'avis de la chambre d'agriculture et expliquer la très faible participation de la population à l'enquête.

2.2. La qualité du dossier d'enquête

1) Rappel du contenu 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.

Sont ajoutés aux pièces du dossier : les avis des PPA de la MRAe et de la CDPENAF, le registre, les avis dans la presse, les courriers et les mails reçus au fil de l'eau durant l'enquête.

Le zonage du PLU 2008 a été mis à ma disposition pour voir l'évolution des parcelles constructibles ;

2) Les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de la commune

Avis de l'Etat :

- Rapport de Présentation (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.
- Améliorer la qualité du dossier (RP, inventaire TVB, faune et flore, règlement, état de l'environnement)

Le RP, le règlement et le plan de zonage seront revus dans ce sens.

Avis de Vitre communauté :

- Rapport de Présentation : pas de dispositions relatives aux EnR.

Une OAP spécifique EnR sera ajoutée au projet

- Règlement : 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 ;

Le règlement graphique sera complété concernant les trames. Le règlement littéral sera complété concernant les éléments du patrimoine bâti (p.15). Le règlement précisera que les annexes sont détachées de la construction principale. Les marges de recul s'appliquent sur toutes les RD.

- Zone A : Retirer la destination autorisée hôtel et autre hébergement touristique : *Non*. Quelle différence entre les points A222 et A227 : *2.2.2 : Il s'agit d'une règle pour les exploitantes agricoles 2.2.7 : Il s'agit d'une règle pour les tiers*. Point A223 et A224 à revoir : *Non* ; Revoir AS p.64 : *Non*. OAP : préciser la mixité des typologies d'habitat : *Non*.

Avis du Syndicat d'urbanisme du Pays de vitré (SUPV)

Règlement littéral : ajouter compensation de destruction de haies (au moins 1/1) : *Oui* ; ne pas autoriser de commerce de plus de 1000 m2 pour les zones autorisant la sous destination « artisanat et commerces de détail » (pôle de proximité) : *Oui*.

Avis de la MRAe

- Rapport de Présentation (Diagnostic) : Compléter l'état initial de l'environnement (espèces faunistiques et floristiques) pour les parcelles ouvertes à l'urbanisation en extension et la qualité paysagère des futurs aménagements.

Il n'est pas impossible que la commune réalise ce type d'étude dans les années à venir.

Avis de RTE

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.

3) Mes questions dans le procès verbal et les réponses de la commune

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. *Oui*

- Intégrer les prescriptions du PLH. *Oui*

- 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.

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?

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.

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).

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. *Oui*

- 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). *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.*

4) Mon appréciation sur la qualité du dossier

J'estime que le dossier fournit dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement les données essentielles pour appréhender correctement le contexte démographique, socioéconomique, environnemental, paysager de la commune, ses atouts et ses handicaps et les enjeux du projet de PLU.

La lecture est aisée, des encadrés de synthèse et un résumé non technique facilitent la compréhension du projet.

La commune s'est engagée dans le MER à corriger toutes les erreurs matérielles identifiées par les PPA et par mon étude du dossier, à compléter certains points du rapport de présentation pour améliorer le diagnostic.

Le règlement graphique contient des oublis que la commune s'est engagée à compléter pour en améliorer la lisibilité et intégrer l'ensemble des éléments à protéger.

Certains compléments de justification des choix seront apportés.

2.3. Le déroulement et le bilan de l'enquête publique

1) Déroulement de l'enquête

Lors de ma première rencontre avec le maire de Vergéal pour me présenter les caractéristiques, les atouts et les handicaps de la commune, les enjeux de développement du projet, j'ai effectué en sa compagnie une visite du territoire, le bourg et la campagne, les lotissements récents, les lieux d'ouverture à l'urbanisation (OAP), les secteurs rendus inconstructibles, les STECAL, les différents équipements dont l'école, le stade, le projet d'espace naturel récréatif... les perspectives paysagères (ruisseau et plans d'eau) et les enjeux environnementaux.

L'enquête publique s'est déroulée du 15 février 2024 au 19 mars 2024 sur une période de 34 jours consécutifs dans les conditions précisées dans l'arrêté municipal du 24 janvier 2024 et rappelées en détail dans le Rapport. L'information sur le déroulement de l'enquête s'est exprimée par les avis officiels dans 2 journaux aux dates réglementaires, par de nombreuses affiches en 13 points de la commune dans les lieux les plus fréquentés, stratégiques et facilement visibles et aux abords des OAP, en page d'accueil du site internet de la commune plus de 15 jours avant le début de l'enquête.

Le dossier d'enquête sur support papier a été mis à la disposition du public dans la commune. Le dossier en format numérique était consultable sur le site Internet de la commune.

En accord avec la commune, j'ai tenu 3 permanences à différents jours de la semaine, dont 1 samedi matin. Au cours de ces permanences j'ai reçu 14 visiteurs. Compte tenu du faible nombre de personnes reçues à chaque permanence elles ont pu être écoutées et informées dans d'excellentes conditions.

Le public pouvait s'exprimer par écrit sur le registre mis à sa disposition à la mairie de Vergéal, par courrier postal adressé à la mairie à mon nom, par voie électronique, par mail, sur une adresse dédiée.

A l'issue de l'enquête j'ai noté 3 inscriptions au registre papier, reçu 3 mails, soit un total de **6 observations**.

Après la clôture de l'enquête j'ai remis au maire le 19 mars au soir mon procès verbal de synthèse (PVS). Le 29 mars la commune m'a remis son mémoire en réponse (MER) avant la fin du délai réglementaire.

2) Mon appréciation sur le déroulement de l'enquête et son bilan

Je considère que les conditions d'information du public (avis officiels, affiches, site Internet) ont été satisfaisantes. J'estime que le déroulement des permanences (dates, durée, nombre, jours) ont permis à la population de compléter sa connaissance du dossier et de s'exprimer au cours de longs échanges individuels facilités par la faible participation et la fluidité de la fréquentation.

La concertation amont et la prise en compte de certaines observations exprimées par les particuliers me paraissent expliquer le faible nombre de participants à l'enquête et le nombre très limité de remarques.

3. Appréciations sur le projet

3.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et la stratégie de développement territorial

1) Rappel des orientations générales du PADD

Le PADD débattu en conseil municipal le 20 juin 2022 poursuit des objectifs qui sont organisés en 5 orientations à l'horizon 2034, définies sur la base des constats recensés dans le diagnostic socioéconomique et environnemental et sur la base des objectifs et des enjeux identifiés (2022).

1. Orientation 1 : Maîtriser l'urbanisation

- Une production de logements adaptée à la commune : taux de croissance annuel +1,36%, soit 150 habitants supplémentaires en 12 ans (par rapport à une population de 850 habitants en 2022) pour aboutir à 1000 habitants en 2034 et un besoin de 74 logements soit 6 logements/an.
- Orienter l'implantation des nouveaux logements : 18 en dents creuses ou densification, une cinquantaine dans 2 secteurs en extension sur environ 3ha, quelques changements de destination.
- Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels par rapport à la décennie passée : densité minimale de 18 logements/ha dans les OAP, protéger les terres agricoles, pas de constructions en milieu rural.
- Faciliter la diversification de l'offre de logements (mixité sociale et urbaine)
- Maintenir les possibilités d'évolution des habitations en dehors du bourg (extensions, annexes, changements de destination sous contraintes)

2. Préserver le cadre de vie

- Repenser les déplacements
- Anticiper les nouveaux besoins de la population
- Promouvoir l'accès aux communications numériques
- Améliorer les performances énergétiques des constructions
- Prendre en compte le risque inondation

3. Des espaces naturels à préserver et valoriser

- Préserver le trame bleue communale
- Conforter la trame verte vergéalaie
- Sauvegarder les rares réservoirs de biodiversité

Dans le respect du SAGE Vilaine.

4. Un patrimoine paysager à mettre en valeur

- Sauvegarder les paysages d'une commune au cœur de la plaine de Janzé-La Guerche de Bretagne
- Matérialiser clairement les limites de l'urbanisation
- Préserver, mieux faire connaître et valoriser le patrimoine bâti remarquable

5. Accompagner la dynamique économique locale

- Préserver le foncier agricole et favoriser les nouvelles installations
- Redéfinir une centralité commerciale dans le bourg
- Accompagner le développement économique de Vitré Communauté

2) Les avis des PPA et les réponses de la commune

Avis de l'Etat

Justifier l'estimation de 850hab en 2022 et revoir le scénario démographique à la baisse (0,7%, plus réaliste, compte tenu de la position de la commune dans l'armature territoriale ; ainsi, réduire les besoins de logements, accroître la densité, limiter la consommation de foncier dans le respect du SRADDET et accroître la mixité.

Les données pour l'année 2022 n'étant pas encore disponibles, la commune estime que la population était d'environ 830 habitants, soit une croissance annuelle de 0,9% entre 2018 et 2022. La commune estime qu'au vu des taux de croissance passés sur la commune, le taux de 0,95% semble raisonnable et adapté au contexte local.

Avis de la MRAe

Revoir le scénario de croissance démographique pour qu'il ne relève pas seulement d'un objectif communal, mais s'appuie pour plus de réalisme sur des prévisions démographiques à une échelle supra communale (au regard de la place de Vergéal dans l'armature territoriale, pas pôle structurant) et au regard des incidences sur l'environnement.

Les prévisions de croissance démographique sont revues à la baisse. Le nouveau taux annuel sera de 0,95%.

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).

Pas de réponse ;

3) Mes questions dans le procès verbal et les réponses de la commune

- J'ai repris à mon compte les observations des PPA concernant la justification du choix du scénario démographique d'où découlent le besoin de logements et la consommation de foncier.

Le MER ramène à 0,95% le taux de croissance démographique qui semble raisonnable et adapté au contexte local.

- 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

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.*

- Quantifier les zones constructibles supprimées dans le projet de PLU et réaffectées en zone agricole ou naturelle

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);

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'arrêté. 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) Mon appréciation sur le PADD

Le PADD fixe les grands axes de développement de la commune à l'horizon 12 ans, 2034, sur la base du diagnostic réalisé en 2022, dans le cadre du SCoT du Pays de Vitry et du PLH.

Commune rurale d'un peu plus de 800 habitants, Vergéal dispose d'un potentiel d'attractivité lié à sa proximité avec la RN Paris-Rennes, la ville de Vitré et la commune d'Etelles, mais limité par l'absence de commerces et de services de santé. Cette ambivalence apparaît dans l'évolution récente de la population tirée par un solde naturel positif et limitée par un solde migratoire négatif, croissance soutenue entre 2000 et 2013 puis ralentie entre 2013 et 2018.

Dans son axe 1 « maîtriser l'urbanisation », le PADD, après avoir étudié 3 scénarios, envisage une croissance démographique de +1,36% par an (correspondant approximativement aux préconisations du PLH) pour atteindre 1000 habitants en 2034, une production de 74 logements (proche des objectifs du SCoT) avec une consommation de foncier réduite par rapport à la décennie précédente. J'observe avec intérêt que l'urbanisation priorise la densification et limite les extensions et l'étalement urbain, interdit le mitage des campagnes et prévoit des densités minimales plus élevées que dans la décennie précédente.

Pour autant je rejoins totalement l'avis des PPA et considère que ce scénario démographique est peu réaliste dans le contexte local récent (croissance démographique de 0,9% par an entre 2018 et 2022) et source d'une consommation foncière excessive non compatible avec les textes législatifs récents et les recommandations du SRADDET. Je prends note avec intérêt que dans son MER la commune est revenue sur un scénario démographique plus vertueux de *0,95% par an pour atteindre 930 habitants en 2034*, et des besoins de logements plus réalistes (*59 logements au lieu de 74*) d'où découle une *consommation de foncier réduite à 2ha au lieu de 3ha*, plus maîtrisée, conformément aux objectifs exprimés dans l'axe 1. Comme la MRAe, je regrette que, dans un souci de maîtrise de l'urbanisation, le PADD n'exprime pas la nécessité d'une adéquation entre les ouvertures à l'urbanisation et les contraintes d'approvisionnement en eau potable et de gestions des eaux usées, en lien avec les dispositions du SAGE Vilaine (pas de réponse dans le MER). Je *recommande* que cela soit précisé dans le PLU approuvé.

Un des atouts de Vergéal est son calme, son environnement, son ancrage associatif. Dans son axe 2 du PADD la commune souhaite « préserver son cadre de vie ». L'objectif premier porte sur l'amélioration des déplacements et je note avec intérêt ce souci de limiter l'usage de la voiture (source de gaz à effets de serre), de développer les liaisons douces (dans le bourg et en campagne), de rapprocher l'urbanisation des équipements et services. Le second objectif est de développer l'offre de services et d'équipements dans un souci d'ancrage de la population et d'attractivité de la commune en particulier en anticipant l'adéquation de l'offre existante aux nouveaux besoins de la population et en créant des espaces récréatifs autour des plans d'eau. Compte tenu de l'offre existante de cheminements doux et de l'importance du réseau hydrographique et des plans d'eau j'adhère totalement à cet objectif. Le risque inondation est identifié et pris en compte mais *je recommande* d'interdire les constructions nouvelles dans les zones inondables connues plutôt que de les « limiter » comme indiqué dans le PADD. Promouvoir l'accès aux communications numériques participe à la qualité de vie des habitants, à l'attractivité et au développement de la commune.

Mon ressenti lors de la visite du territoire de la commune est qu'elle a souffert d'une réduction importante du maillage bocager (aménagement foncier plus ou moins encadré), et présente de vastes paysages ouverts susceptibles d'accroître le ruissellement des eaux pluviales. Je considère donc très important que le PLU témoigne du souci de « préserver et valoriser les espaces naturels » (axe 3 du PADD) de manière à conserver la TVB, sauvegarder les rares réservoirs de biodiversité et réduire le risque inondations.

Dans son axe 4 le PADD entend « mettre en valeur le patrimoine paysager » (vallons, activité agraire, ripisylve, lisière forestière) englobant aussi le patrimoine bâti remarquable et vernaculaire (marqueur du paysage). C'est un des enjeux importants de tout PLU.

Un des handicaps de la commune est sa faible activité économique (activités, commerces, artisanat) et l'absence de zone d'activité, qui limite son attractivité et génère des déplacements domicile-travail importants. Vergéal entend préserver l'activité agricole, première source d'emploi sur la commune. Mais compte tenu de sa place dans l'armature territoriale de Vitré Communauté, Vergéal ne peut que « accompagner le développement économique de Vitré Communauté » (axe 5 du PADD) et envisage de conforter la centralité commerciale dans le bourg.

Tout au long de ces conclusions je m'attacherai à vérifier, thème par thème, la traduction réglementaire des orientations affichées dans le PADD.

En conclusion,

Je considère que le scénario démographique revu à la baisse dans le MER (0,95% par an) est réaliste, dans le prolongement du taux de croissance observé au cours des 5 dernières années, en adéquation avec les potentialités d'attractivité de la commune ;

J'observe que, sur la base de cette croissance démographique, le PLU exprime la volonté de préserver le foncier, que l'offre de logements est cohérente et se réalise en priorité en densifiant les secteurs urbanisés et en limitant l'étalement urbain et le mitage de l'espace rural. Ce choix concourt à la préservation de l'activité agricole, activité essentielle de la commune.

J'estime que les espaces naturels et paysagers seront préservés d'une urbanisation anarchique et mis en valeur. Ils sont source d'attractivité pour une commune rurale ;

J'apprécie que, par un urbanisme et une mobilité durable, le cadre de vie soit considéré comme un enjeu essentiel de développement de la commune.

Je recommande de :

Inscrire au PADD la nécessaire adéquation entre les ouvertures à l'urbanisation et les contraintes d'alimentation en eau potable et de gestion des eaux usées ;

Interdire les constructions nouvelles dans les zones identifiées inondables.

3.2. Les enjeux d'urbanisation à vocation habitat

1) Rappel du projet

Le projet d'urbanisation concerne uniquement l'habitat. Il n'est pas prévu d'urbanisation à vocation économique (la zone 2AU prévue à cet effet dans le PLU 2008 a été supprimée). Il n'y a pas de projet d'équipement.

1. La situation actuelle en matière d'habitat

- Démographie :

° 805 habitants en 2020 (source INSEE),

° Croissance soutenue entre 1982 et 2013, plus faible depuis 2013 (+ 0,4%) en raison d'un déficit migratoire entre 2013 et 2018,

° Structure démographique : population très jeune (indice 0,55, 25% a moins de 15 ans, indice de vieillesse faible), denserement des ménages (2,66)

- *Habitat* :

- ° 319 logements dont 301 résidences principales, 317 maisons individuelles,
- ° Vacance faible (14 logements, 4,4%, inférieure à Vitré communauté et département),
- ° Taille des logements élevée (5 pièces en moyenne),
- ° Construction de 3 logements 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 des Primevères, de l'Emeraude, des Ormeaux),

2. Le projet politique de la collectivité (PADD) en matière d'habitat

- *Orientation 1. Maîtriser l'urbanisation*

- ° Démographie : Point de départ 850 habitants en 2022, taux de croissance annuel +1,36%, 150 habitants supplémentaires en 12 ans, 1000 habitants en 2034.
- ° Construction de logements : besoin de 74 logements soit 6 logements/an sur les 12 années à venir.
- ° Orienter l'implantation des nouveaux logements : à partir d'une analyse fine du potentiel de densification dans la zone agglomérée, 18 logements en densification, 2 dans les dents creuses, une cinquantaine dans 2 secteurs en extension, 3 changements de destination.
- ° Modérer la consommation des espaces naturels et forestiers par rapport à la décennie précédente : densité moyennes de 18 logements/ha (par rapport à 13,7 logements/ha) ; freiner l'étalement urbain, pas de constructibilité nouvelle dans les hameaux mais maintenir les possibilités d'évolution des habitations en dehors du bourg ; limiter les secteurs d'extensions urbaines à 3ha.
- ° Faciliter la diversification de l'offre de logements : mixité sociale, des types d'habitat, des formes urbaines.

- *Orientation 2. Préserver le cadre de vie*

- ° Anticiper les nouveaux besoins de la population en fonction de la structure démographique.
- ° Promouvoir l'accès aux communications numériques.
- ° Améliorer les performances énergétiques des constructions.
- ° Matérialiser clairement les limites de l'urbanisation
- ° Prendre en compte le risque inondation

3. Traduction réglementaire

- *Le scénario démographique*

3 scénarios ont été envisagés : + 0,38%/an (taux le plus faible enregistré dans la commune), 1,36%/an préconisé par le futur PLH, 2%/an (croissance observée entre 1999 et 2008).

Le choix s'est porté sur le scénario n°2 (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.

- *Le nombre de logements*

Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait 150 habitants supplémentaires à l'horizon 2034 (sur la base de 850 habitants en 2022), un besoin de logements d'environ 74 unités (soit environ 6 logements par an, objectif conforme au PLH pour une commune rurale, pôle de proximité).

- *La répartition spatiale des logements et la consommation d'espace*

4 scénarios ont été envisagés :

n°1 : au fil de l'eau (sans réviser le PLU) ;

n°2 : sans extension urbaine (insuffisant pour accueil des populations attendues) ;

n°3 : avec des extensions (EST et Ouest) avec problème de rétention foncière ;

n°4 : extensions limitées (Est et Nord) avec densification et pas de constructibilité des hameaux.

Analyse des incidences positives et négatives de chaque scénario.

Pour parvenir à l'offre de logements nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants et favoriser le renouvellement urbain, le scénario n°4 a été retenu au plus près des équipements et services limitant les déplacements. Compatible avec le SCoT du Pays de Vitré (2018)

4. Trois OAP

L'urbanisation à des fins d'habitat est pour 70 logements encadrée par 3 OAP (complétée par 2 logements en dents creuses et 3 en changements de destination).

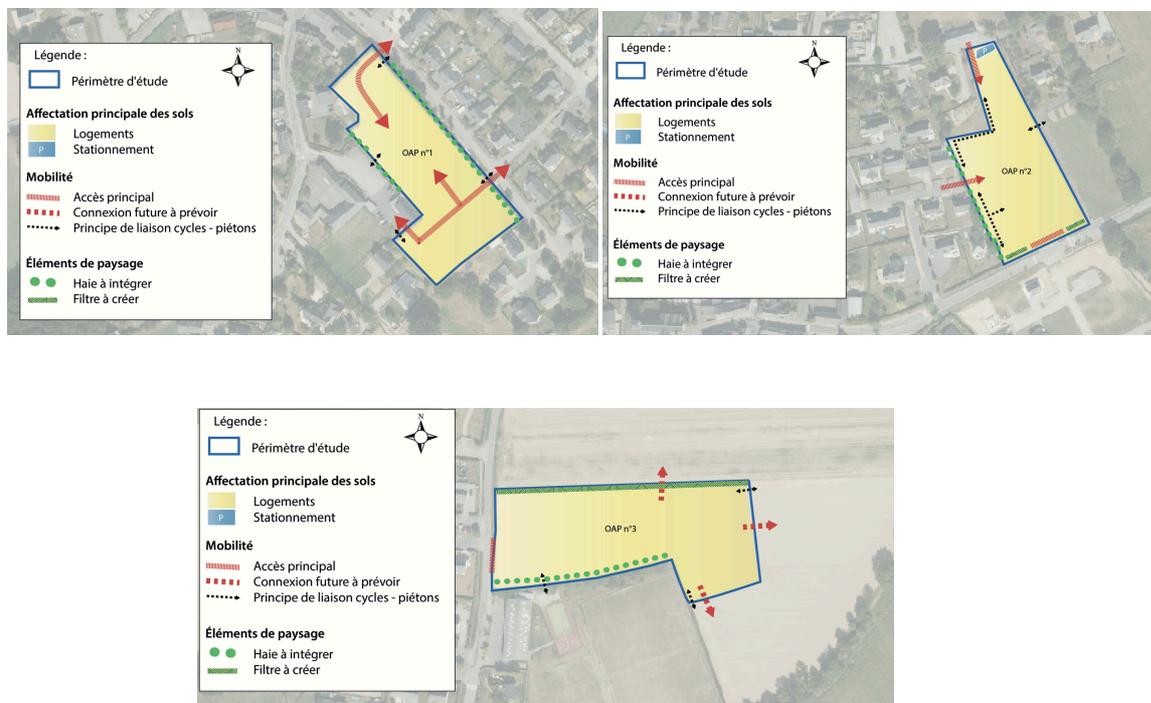
- OAP n°1, rue de la Clairière. Densification,

- OAP n°2, Extension Est,

- OAP n°3, avec phasage. Extension Nord, 1AU et 2AU après modification du PLU.

Soit au total une consommation de foncier en zone 1AU de 2,9 ha.

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
	70	3,9	18,0



5. Indicateurs de suivi

Ils sont prévus concernant la population et le nombre de logements sur la commune, les logements autorisés, et leur typologie (INSEE, SITADEL), le parc de résidences principales et les logements vacants (INSEE), la densité moyenne des 26 derniers logements (SITADEL). Est aussi suivie la consommation d'ENAF (MOS).

2) *Les avis des PPA et les réponses de la commune*
Avis de l'Etat

Justifier l'estimation de population 2022 à 850 habitants.

La commune estime que la population était d'environ 830 habitants, soit une croissance annuelle de 0,9% entre 2018 et 2022

Réduire les besoins de logements, accroître la densité (20 logts/ha, voire 25, prescriptions plus fortes dans les OAP pour mixité des formes urbaines) dans les OAP pour limiter la consommation de foncier à 3ha maxi (SRADDET),

Le PADD se base toujours sur 12 ans. La commune souhaite revoir ses objectifs à la baisse :

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

Revoir le zonage du parc du Presbytère

Le secteur sera couvert par une protection au titre des éléments de paysage à préserver (L. 153-23 du CU).

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),

Un échancier sera ajouté au PLU. Il indiquera que l'OAP n°3 ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque 75% des lots de l'OAP n°2 auront été commercialisés, après les OAP1 et 2.

L'OAP n°1 reste une priorité pour la commune. Les pages n°109 et 110 évoquent déjà les points soulevés par le préfet. Ce secteur situé en coeur de bourg doit absolument être urbanisé à court ou moyen terme. En cas de non-aménagement du site ou de rétention foncière de la part du/des propriétaires, la commune se verra dans l'obligation d'engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour faire l'acquisition du secteur et engager son aménagement.

Diminuer la zone OAP3, limiter les zones 1AUE aux OAP 1 et 2 (1,7ha) et transformer l'OAP3 en zone 2AU

La commune décide de classer en zone 2AU les logements qui seront produits après 2031 soit l'intégralité de la zone 2AU. L'OAP n°3 sera donc classé en zone 2AU.

Favoriser la mixité des populations et des types d'habitat dans les OAP

Imposer des objectifs chiffrés semble compliqué pour une commune de la taille de Vergéal. Le risque serait de bloquer tout nouvel aménagement si aucun bailleur ne souhaite participer à l'aménagement d'un site.

Cependant, la commune ne s'interdira pas de réaliser de nouveaux logements aidés, comme elle a pu le faire par le passé.

Comptabiliser davantage les changements de destination (20 à 34),

Ce chiffre correspond au nombre de changements de destination qui ont été réalisés au cours de la dernière décennie.

Le chiffre proposé par les services de la préfecture semble démesuré pour ne pas dire farfelu.

Identifier les friches pouvant être désartificialisées et les accompagner d'OAP.

Il n'en existe pas.

Conforter les critères de changements de destination (caractère patrimonial, exclut les ruines, emprise minimale existante 50 m², mois de 50m d'une habitation).

Le rapport de présentation (page 133) explique que les constructions qui ont été identifiées sur le plan de zone répondent déjà à cette recommandation.

Néanmoins, le règlement écrit sera complété et prendra en compte cette recommandation.

Syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré (SUPV)

° Revoir à la baisse le taux de croissance démographique ;

° Introduire une part minimale de logements aidés dans les OAP.

Imposer des objectifs chiffrés semble compliqué pour une commune de la taille de Vergéal. Le risque serait de bloquer tout nouvel aménagement si aucun bailleur ne souhaite participer à l'aménagement d'un site.

Cependant, la commune ne s'interdira pas de réaliser de nouveaux logements aidés, comme elle a pu le faire par le passé

° Introduire dans le RP la taille des ménages à l'horizon du PLU

Oui 2,66

Vitré communauté

Préciser la chronologie estimée des opérations d'habitat en lien avec les objectifs du PLH ; pas d'objectif de résorption de la vacance ;

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				

OAP : manque de précisions sur la mixité (sociale, urbaine, typologie de logements afin de favoriser la diversification de l'offre de logements...).

Les OAP ne seront pas modifiées

Proposer une analyse quantitative et qualitative relative à la mixité sociale ;

La partie quantitative est traitée (p. 16 RP) ; la partie qualitative pourra être précisée.

MRAe

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.

Les prévisions de croissance démographique sont revues à la baisse. Le nouveau taux annuel sera de 0,95%. Le PLU imposera une densité minimale de 19 lgts/ha.

Mener une réflexion plus poussée sur la qualité paysagère des futurs aménagements.

Les OAP ne seront pas modifiées.

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 (cf partie PADD)

Pas de réponse.

3) Mes questions dans le procès verbal et les réponses de la commune

- 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 ?

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

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

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

- 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.

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

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 ?

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?

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?

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 réglementaire 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?

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?

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)

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 réglementairement. 100% des bâtiments identifiés appartiennent à des propriétaires privés

4) Mon appréciation sur l'urbanisation à des fins d'habitat

Sur la base du diagnostic établi dans le rapport de présentation (croissance de la population soutenue entre 1982 et 2013 mais nettement plus faible (+ 0,4%) depuis 2013) le scénario démographique proposé m'est apparu très significativement surestimé, tant au niveau de la population évaluée en 2022 (850 habitants) que sur le taux de croissance attendu (+1,36%, supérieur à celui du SCoT 1,25%) amenant la population de Vergéal à 1000 habitants (+ 150 hab) en 2034, nécessitant ainsi une production de 74 logements et une consommation de 3ha. Je rejoins sur ce point l'avis de l'ensemble des PPA.

Je note donc avec satisfaction l'évolution proposée dans le MER, revoyant à la baisse la population estimée de 2022 (830hab), le taux de croissance annuel projeté (+0,95%, proche de celui observé entre 2018 et 2022), la population nouvelle à accueillir d'ici 12 ans (+100hab) et la population estimée en 2034 (930hab), le besoin de 59 logements nécessaires sur 12 ans pour répondre à l'évolution démographique (38) et au desserrement des ménages (22) et, de ce fait, avec une densité en hausse affichée à 19 logts/ha, la consommation de foncier en extension du bourg ramenée de 3ha à 2ha. Ce nouveau projet m'apparaît réaliste, adapté au contexte local et aux besoins de 4 logements par an (mais inférieurs à la production de 6 logements par an prévue au PLH), vertueux en termes de consommation de foncier sur la base de la trajectoire fixée pour réduire l'artificialisation des sols de 50% par rapport à la décennie précédente (5,6ha selon la base de données SPARTE, 3,5ha selon les données MOS).

Je note également avec satisfaction que le MER précise la méthodologie retenue pour définir l'enveloppe urbaine : *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.* Les critères retenus me paraissent cohérents et satisfaisants au regard de la continuité du bâti et de habitat.

Je note que depuis le 2^{ème} trimestre 2022, le marché immobilier est tendu et que *la commune n'a plus aucun terrain disponible à la vente pour la construction*, ce qui limite son développement. La production de nouveaux logements passe par 3 OAP. Concernant l'OAP1 (16 logements) au cœur de la zone agglomérée, sur un terrain non exploité, à proximité de l'école, la commune n'a pas la maîtrise foncière, mais en raison de sa localisation elle *reste une priorité pour la commune et en cas de rétention foncière est susceptible de donner lieu à une procédure de DUP.* Concernant l'OAP 2 en extension (14 logements) la commune est propriétaire du foncier, sa réalisation peut être rapide. Concernant l'OAP3 en extension, la commune *envisage l'acquisition du foncier par une opportunité de circonstances (départ en retraite des exploitants agricoles).* Dans le cadre du projet revu à la baisse le MER précise un *phasage d'ouverture à l'urbanisation : Un échéancier sera ajouté au PLU. Il indiquera que l'OAP n°3 ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque 75% des lots de l'OAP n°2 auront été commercialisés, après les OAP1 et 2. La commune décide de classer en zone 2AU les logements qui seront produits après 2031 soit l'intégralité de la zone 2AU. L'OAP n°3 sera donc classé en zone 2AU.*

Je considère que ce phasage est satisfaisant : il répond au besoin de production de logements évalué à court terme et au souci de limiter la consommation de foncier, il laisse à la commune le temps d'acquérir les parcelles de l'OAP3 après le départ de l'exploitant, mais j'ai bien pris note que la réalisation de l'OAP1 nécessite d'obtenir la maîtrise foncière dont ne dispose pas la commune à ce jour. Durant l'enquête je n'ai pas rencontré le propriétaire de ces parcelles. *Je recommande* que des contacts soient poursuivis et de mesures prises pour obtenir la maîtrise foncière de cette OAP 1 considérée prioritaire en raison de sa localisation en centre bourg à proximité de l'école.

Ces OAP s'appuient sur une *densité minimale* applicable accrue par rapport aux précédents lotissements et par rapport au projet arrêté (19logt/ha contre 18), sans précisions sur la nature des formes urbaines permettant de l'atteindre. J'estime que les prescriptions des OAP en termes de mixité sont peu développées, contrairement à ce qui est inscrit dans le PADD en termes de mixité urbaine, sociale et intergénérationnelle. Sans détailler les projets, il semble intéressant d'anticiper certaines actions destinées à améliorer la qualité de l'habitat et le cadre de vie des futurs résidents, à diversifier les formes urbaines pour accroître la densité, à favoriser les parcours résidentiels et la mixité intergénérationnelle face au vieillissement de la population et au besoin d'attirer une population jeune pour pérenniser l'école, à développer l'offre de logements sociaux (même si le SCoT ne fixe pas d'objectifs chiffrés en ce domaine pour les pôles de proximité). J'ai bien noté dans le MER que *la commune ne reviendra pas sur les OAP* et ne souhaite pas inscrire des prescriptions plus fortes mais il est précisé qu'elle *ne s'interdira pas de réaliser de nouveaux logements aidés, comme elle a pu le faire par le passé* (ce que j'ai pu observer lors de ma visite de la commune, 25 logements sociaux dans les 3 résidences, Primevères, Émeraude et Ormaux), *Le risque serait de bloquer tout nouvel aménagement si aucun bailleur ne souhaite participer à l'aménagement d'un site.*

Globalement la *répartition territoriale des 59 logements* prévus sur 12 ans répond aux objectifs du PADD, priorise la densification, limite l'étalement urbain et la consommation de foncier en extension. Le projet a identifié le *potentiel de densification* de dents creuses et d'évolution parcellaire à l'intérieur de la zone agglomérée, permettant de prioriser les constructions de logements en densification du bourg (18), avant de produire le complément de logements nécessaires en extension (38) conformément aux objectifs du PADD. Je regrette que le terrain de l'ancien presbytère, très importante dent creuse, ne puisse faire l'objet d'une urbanisation. J'observe que le faible taux de *logements vacants* de la commune (4%) ne permet pas de les inclure dans l'offre potentielle de logements, d'autant que les logements vacants ne satisfont pas aux normes énergétiques et nécessitent des coûts de réhabilitation élevés. De même, je comprends que, malgré un nombre élevé de bâtiments agricoles désaffectés à cet usage et susceptibles de *changer de destination* (68), les potentialités de création de logements soient limitées et le choix retenu (3) me semble réaliste reproduisant ce qui a pu être observé durant la décennie précédente. J'apprécie que les écarts et hameaux ne soient plus constructibles.

En conclusion,

Je considère que le projet amendé dans le MER est satisfaisant en matière d'urbanisation à vocation habitat :

- La prévision de 59 logements nouveaux sur 12 ans est raisonnable et pertinente sur la base du scénario démographique de 0,95% considéré comme réaliste au vu des évolutions

récentes ; elle répond aux besoins démographiques et à l'évolution du desserrement des ménages ; elle satisfait globalement les objectifs du SCoT et du PLH.

- La répartition territoriale des logements satisfait aux objectifs du PADD (limiter l'étalement urbain, prioriser la densification, rendre inconstructibles les écarts et hameaux).

- Les choix de localisation, de densité et de phasage des 3 OAP permettent de limiter la consommation de foncier dans la perspective du ZAN et ne portent pas atteinte à l'activité agricole. Tout doit être mis en œuvre pour obtenir la maîtrise foncière de l'OAP1 qui, à juste titre, est considérée comme prioritaire en raison de sa localisation en centre bourg à proximité de l'école et d'un lotissement.

- Les choix politiques de mixité sociale observés sur les 3 opérations récentes de lotissements devraient se poursuivre (25 logements sociaux en 2019).

Je recommande que :

Les prescriptions des OAP contiennent plus de précisions sur la mixité des formes urbaines de manière à justifier les choix retenus en matière de densité, à offrir une variété de types de logements adaptés tant au vieillissement de la population qu'à la nécessité d'attirer une population jeune pour pérenniser l'école.

3.3. Les enjeux économiques, les équipements collectifs et les services

1) Rappel du projet

1. La situation actuelle

Commune résidentielle : peu d'emplois sur la commune (15%), vers les pôles voisins, surtout Vitré.

Majorité d'emplois primaires (52% des emplois). Activité agricole bien présente : 16 sièges d'exploitation avec âge moyen des chefs d'exploitation élevé.

Faible taux de chômage, mais revenu médian faible.

Pas de zone d'activité artisanale. Quelques activités artisanales en campagne.

1 commerce, 1 école privée, 1 salle polyvalente, 1 bibliothèque municipale, des équipements sportifs (stade de football, city-stade, salle de sports), regroupés rue du stade. 13 associations.

2. Le projet politique de la collectivité (PADD) en matière économique

- *Orientation 5 : Accompagner la dynamique économique locale*

° Préserver le foncier agricole et favoriser les nouvelles installations et la transmission, régler les zones agricoles ;

° Redéfinir une centralité commerciale dans le bourg, maintenir les commerces existants et offrir des opportunités de création de nouveaux commerces ;

° 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.

- *Orientation 4 : un patrimoine paysager à mettre en valeur*

° Matérialiser clairement les limites de l'urbanisation

- *Orientation 2 : Préserver le cadre de vie*

° 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 ; centraliser le développement de l'habitat et des activités économiques.

3. Traduction réglementaire

L'objectif est 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, limiter les navettes domicile- travail, maintenir et développer les activités, les services et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines de VERGÉAL, offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés ;

- Le plan de zonage identifie les zones agricoles (A), 992ha, soit 88% du territoire. Le règlement de la zone A préserve l'activité agricole ; suppression d'une réserve foncière à vocation économique (2,35ha), 1AUAa et 2AU, pour limiter la consommation de ENAF (reclassé en zone agricole).

- Les constructions et équipements de loisirs, de service public ou d'intérêt collectif ont un zonage spécifique UL, 2,4ha, 0,2% du territoire. Le règlement a pour objectif de favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif dans une démarche architecturale et environnementale. Prévision d'un ER n°1 pour mise en valeur et aménagement d'un espace récréatif

- Une centralité commerciale est identifiée avec un règlement adapté pour conforter le Bourg et interdire toute création de commerces en dehors du bourg ;

- Création de 3 STECAL économiques (AS), 1,8ha, soit 0,2% du territoire, pour permettre les évolutions mesurées et réglementées des entreprises (emprise au sol, hauteur, limite par rapport à la voirie, limites séparatives), faciliter la réalisation d'un projet, maintenir le développement des activités économiques en zone agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation économique tout en préservant l'activité agricole :

° 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 m²).

° 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 m² pour stocker le matériel.

4. Indicateurs de suivi

Ils sont prévus concernant les surfaces de commerces, bureaux, artisanat, industrie créés (SITADEL) le nombre d'emplois dans la commune (INSEE), le nombre de commerces ne pouvant pas changer de destination et la surface de services publics créés (mairie).

2) Les avis des PPA et les réponses de la commune

Avis de l'Etat

Commerces : Compléter le règlement avec interdiction de changement de destination des RDC commerciaux.

Cet outil n'a pas d'intérêt sur Vergéal car le seul commerce existant appartient à la commune. En aucun cas, la commune ne souhaite que ce commerce soit transformé en logement.

Avis de la CDPENAF

Avis simple favorable aux STECAL.

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

Avis du Syndicat mixte du Pays de Vitré

° Règlement littéral : Vergéal étant pôle de proximité dans l'armature territoriale, elle ne peut pas autoriser l'implantation de commerce de plus de 1000 m²

Le règlement sera modifié dans ce sens.

Avis de Vitré Communauté

° préciser ce qui est autorisé pour les commerces et l'artisanat

3) *Mes questions dans le procès verbal et les réponses de la commune*

- 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? Le devenir du terrain du presbytère.

Il n'y a qu'1 commerce bar/restaurant dans le bourg. Les murs appartiennent à la commune. Il y a 6 artisans... Réflexion sur le devenir du terrain du presbytère: 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.

- 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).

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...

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

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 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?

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

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 Vitreenne 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 ;

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 CMI-CM2 (28)

4) Mon appréciation sur les enjeux économiques du projet

Commune rurale, pôle de proximité au SCoT, Vergéal souffre d'un handicap lié au manque de commerce (1 seul commerce bar/restaurant dans le bourg qui appartient à la commune) et de services de santé. En revanche elle possède plusieurs atouts dont son école privée avec 3 classes qui comptent 64 élèves et une cantine, de nombreux équipements publics (sportifs, bibliothèque, salle polyvalente) et une richesse associative à conforter car elles *permettent le lien social à travers les activités hebdomadaires qu'elles proposent et les manifestations qu'elles organisent*. A ce jour la commune ne dispose pas de zone d'activité artisanale, le zonage prévu à cet effet dans le PLU précédent n'a pas été utilisé et les quelques artisans présents sont localisés en campagne.

Le développement économique est une compétence communautaire et Vitré Communauté n'a pas pour objectif d'aménager une nouvelle zone d'activité sur Vergéal, pôle de proximité. De ce fait les objectifs du PADD en matière économique ne prévoient que « d'accompagner la dynamique économique locale ». C'est dans cette logique communautaire que *la commune va rétrocéder par ce PLU 2 hectares au profit de l'EPCI* et que le zonage prévu à des fins économiques (2AU) repasse en zone agricole. Cela contribue à asseoir la priorité accordée à l'activité agricole dans la commune.

Les *artisans* existants se voient confortés dans leur activité par la création de 3 STECAL à vocation économique : STECAL du Bois Roux (SARL Templon), travaux agricoles, depuis 30 ans ; STECAL de la Peurette (Mr Henry), charpente, menuiserie, depuis 25 ans ; STECAL de la Gouërie (Mr Gueusset), paysagiste, nouvelle implantation. Ils ont reçu un avis simple favorable de la CDPENAF sur la base de l'emprise existante. Je note qu'aucune demande d'artisans ne s'est exprimée durant l'enquête.

D'autre part, comme rappelé dans le MER le règlement de *la zone U du bourg autorise l'implantation d'activités compatible avec l'habitat, une centralité commerciale* est identifiée avec un règlement adapté pour conforter le bourg et interdire toute création de commerces en dehors du bourg, les changements de destination autorisent la création d'hôtels et restaurants. Mais la commune ne peut autoriser l'implantation de commerces de plus de 1000m² (Syndicat mixte du Pays de Vitré), *le règlement sera modifié dans ce sens*. Une réflexion est en cours sur le devenir du parc du presbytère pour redynamiser le restaurant actuel : *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*.

Ces différentes mesures réglementaires traduisent bien les objectifs du PADD en matière de dynamique économique locale.

Concernant le développement des *équipements et des services* qui contribuent à l'attractivité de la commune, à son développement et à la qualité de vie de ses habitants *les zones NL et UL*

doivent permettre de répondre aux futurs besoins de la commune en matière d'équipements collectifs et d'espaces récréatifs. Les futurs projets sont orientés prioritairement sur des aménagements naturels *la mise en relation des divers bouts 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. ...* ce qui me semble répondre aux attentes de la population dans le contexte rural de la commune.

En conclusion,

J'estime que les objectifs du PADD relatifs aux enjeux économiques sont correctement déclinés dans le projet de PLU sur la base de la place de la commune dans l'armature territoriale (pôle de proximité), de ses caractéristiques économiques (ses atouts et ses handicaps), du nécessaire équilibre entre le développement économique et l'activité agricole compte tenu de la place prépondérante de l'agriculture.

Les règlements, graphique et écrit, contiennent des éléments propres à favoriser le développement des commerces si des opportunités se présentent (espace de centralité commerciale). Une réflexion est menée pour une localisation plus attractive du restaurant dans le parc du presbytère.

En l'absence de zone à vocation économique, les artisans existant depuis de nombreuses années en campagne sont confortés dans leur activité par des STECAL et le projet d'un paysagiste a reçu un avis favorable pour un STECAL.

Les équipements collectifs bâtis sont déjà très développés et les aménagements naturels prévus sont susceptibles de répondre aux attentes de la population (randonnée) et de mettre en valeur le contexte paysager et environnemental de la commune (réseau hydrographique, plans d'eau). La localisation des OAP à proximité des équipements renforcera l'attractivité des équipements et leur utilisation par les nombreuses associations. Une attention particulière doit être portée au maintien de l'école (atout essentiel de la commune) qui repose largement sur la dynamique résidentielle et sa structure démographique.

3.4. Les enjeux agricoles

1) Rappel du projet

1. La situation actuelle

Activité agricole encore bien présente, 16 exploitations réparties sur l'ensemble de la commune, dont seulement 5 exploitations individuelles, avec 26 chefs d'exploitation à la moyenne d'âge élevée (en majorité plus de 50 ans). 12 élevages dont 4 ICPE déclaration et 2 ICPE autorisation. 1 méthanisation, 1 photovoltaïque.

Les zones agricoles couvrent 995 ha soit 88,7% de la superficie de la commune.

2. Le projet politique de la collectivité (PADD) en matière agricole

- Orientation 1. Maîtriser l'urbanisation

° Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels

° 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).

- *Orientation 5. Accompagner la dynamique économique locale*

° Préserver le foncier agricole et favoriser les nouvelles installations

L'agriculture est une composante essentielle de l'économie. 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.

3. Traduction réglementaire

Enjeu et objectif: L'agriculture est une activité économique essentielle du territoire, à protéger, par une urbanisation maîtrisée et économe d'espace et un règlement adapté.

- *Urbanisation économe d'espace* :

° Identification des potentiels de densification dans la zone agglomérée (mesure d'évitement);

° Secteurs d'extension urbaine limités (consommation d'ENAF 2,9ha, inférieure à celle de la décennie précédente) ;

° Densité minimale 18 logts/ha dans les OAP (mesure de réduction);

° Pas de constructions nouvelles en campagne, pas de mitage de l'espace rural ; hameaux non constructibles (mesure d'évitement) ;

- *Règlement* :

° Zonage agricole A, 992 ha, 88% du territoire ;

° Le règlement de la zone A permet le développement de l'activité agricole : destinations, logement, restauration, hôtel, hébergements touristiques, extensions, annexes sous conditions

° STECAL (AS) encadrés, limités en nombre (3) et en emprise (1,8ha correspondant à l'emprise actuelle des activités), volumétrie, hauteur, traitement paysager, équipements et réseaux pour préserver l'activité agricole;

° Suppression de la réserve foncière à vocation économique (2AU et 1AUa, 2,35ha) reclassé en zone agricole ;

° Sièges et bâtiments protégés, nouveaux projets autorisés ; conditions particulières concernant le logement de fonction ;

° Conditions particulières concernant les changements de destination (RP p. 133): n'ont plus d'usage agricole, non situées en ZH ou ZI, non isolées, ne doivent pas contrarier l'activité agricole (distance à une exploitation pour éviter les conflits d'usage) ; trame spécifique au plan de zonage.

° OAP thématiques : économie d'espace.

° Seules les parcelles de l'OAP n°3 sont exploitées

4. Indicateurs de suivi

Ils sont prévus concernant le nombre d'exploitations agricoles (commune), la SAU (RGA).

2) Les avis des PPA et les réponses de la commune

Avis de l'Etat

Concernant les changements de destination (68 bâtiments) : prévoir plus de logements mobilisables (20 à 34), ajouter des critères (caractère patrimonial, emprise minimale 50 m², à moins de 50m d'une habitation).

Le règlement écrit sera complété et prendra en compte cette recommandation

Avis de Vitré Communauté

En zone A, retirer la destination autorisée hôtel et autre hébergement touristique.

Non

Quelle différence entre les points A222 et A227.

2.2.2 : Il s'agit d'une règle pour les exploitantes agricoles

2.2.7 : Il s'agit d'une règle pour les tiers

Éoliennes et trackers ?

Point A223 et A224 et l'installation d'un agriculteur (préciser la problématique du logement de fonction).

Revoir AS p.64. Les constructions nouvelles et extensions des constructions à usage économique seront limitées à 40% d'emprise au sol des constructions existantes. A retirer.

Non

Avis de la CDPENAF

Avis simple favorable

Les règles d'emprise au sol, d'interdistance aux bâtiments agricoles, de distance au bâtiment principal, sont satisfaisantes.

Pas d'avis de la Chambre d'agriculture

3) Mes questions dans le procès verbal et les réponses de la commune

- 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);

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).

Le règlement sera complété

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

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).

4) Mon appréciation sur les enjeux agricoles

A partir du *diagnostic territorial*, j'ai pu mesurer le poids de l'agriculture dans le territoire de la commune (16 sièges d'exploitation de structure majoritairement collective et 26 chefs d'exploitation d'âge moyen 52 ans), sa place dans la population active (le secteur primaire représente 52% des emplois de la commune), sa place dans l'occupation de l'espace (la SAU sur la commune représente 72% de la surface communale), la place du zonage A au PLU (un peu plus de 990 ha, 88,2% de la superficie du territoire).

Ces constats mettent en lumière des enjeux forts du PLU pour préserver l'activité agricole. Ils se retrouvent dans les *objectifs du PADD* : Maîtriser l'urbanisation et modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels, préserver le foncier agricole, favoriser le développement des exploitations existantes, leur transmission et la création de nouveaux projets agricoles, réglementer les changements de destination et le devenir des bâtiments agricoles désaffectés.

L'espace est une ressource naturelle non renouvelable et l'enjeu agricole essentiel est la *maîtrise de la consommation de foncier*. A ce titre je considère que le projet amendé dans le MER est vertueux. La consommation de foncier est réduite à 2ha, la zone 2AU à vocation économique (plus de 2 ha) est réaffectée à l'agriculture et au total *un peu plus de 10 ha de zones constructibles ont été supprimés et réaffectés en zone A ou N*. La localisation des 3 OAP n'impacte pas l'activité agricole ; seule l'OAP3, au nord du bourg, est exploitée par un agriculteur de 59 ans qui ne souffrira pas de l'ouverture à l'urbanisation reportée par un zonage 2AU au delà de 2031. Les OAP thématiques émettent des prescriptions relatives au principe de construction pour une utilisation optimale et économe de l'espace. Les STECAL sont limités en nombre et en emprise. L'urbanisation est interdite en zone rurale ce qui évite les conflits d'usage.

Le *règlement écrit* a été *rédigé en concertation avec la Chambre d'agriculture* (ce qui explique sans doute l'absence d'avis apporté à l'enquête).

Il concourt à la protection, au fonctionnement et au développement de l'activité agricole. Pour permettre un bon fonctionnement des exploitations il autorise 1 seul logement de fonction, mais pour les structures collectives multisites (GAEC,...), prépondérantes dans la commune, il autorise *1 logement de fonction et 1 local de permanence par site d'exploitation*, dans le respect des conditions précisées dans le règlement, comme rappelé dans le MER.

Il participe à la diversification de l'activité agricole. Il autorise le logement, la restauration, l'hôtel, les hébergements touristiques sous conditions; les extensions et les annexes des bâtiments existants sous conditions. Le règlement interdit les champs photovoltaïques mais il aurait pu être plus explicite sur la possibilité de production des autres EnR.

Il autorise les *changements de destination* des bâtiments agricoles existants sous conditions et soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. Ils sont précisément identifiés (inventaire, 68 bâtiments) et repérés au plan de zonage par une trame spécifique sur la base de critères identifiés dans le RP et seront complétés pour répondre aux recommandations de l'Etat (caractère patrimonial et emprise minimale du bâtiment). Ils ne doivent plus avoir d'usage agricole et ne pas compromettre l'activité agricole ni générer des conflits d'usage entre agriculteurs et résidents (distance suffisante avec une exploitation agricole pour ne pas compromettre son activité ni obérer son avenir). Je rejoins ici l'avis de l'Etat et considère que des critères pour autoriser les changements de destination doivent être précisés dans le PLU approuvé conciliant la préservation de l'activité agricole, sa diversification et la protection du patrimoine vernaculaire présentant une qualité architecturale reflet de l'identité locale. *Je recommande* d'intégrer très précisément dans le règlement ces différents critères et de compléter l'inventaire par des photos montrant le caractère patrimonial des bâtiments identifiés. Deux interventions ont porté sur cette problématique durant l'enquête (R3, M1)

En conclusion,

Je considère que le projet de PLU, dans les objectifs de son PADD et par ses règlements écrit et graphique, prend globalement en compte les enjeux agricoles : limitation de la consommation d'espace pour l'urbanisation, préservation des exploitations agricoles par les choix de localisation des OAP et l'interdiction d'urbanisation en milieu rural, protection du

développement des activités agricoles par des opportunités de diversification, y compris les changements de destination sous conditions (logements, hébergements touristiques, restauration, hôtels ...), possibilité de logements de fonctions par site pour faciliter le fonctionnement des structures multisites.

Je recommande de compléter très précisément les critères d'identification des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination en insistant sur la qualité de leur caractère patrimonial, identitaire du territoire, et en le justifiant par des photos jointes à l'inventaire.

3.5. Les enjeux environnementaux, paysagers

1) Rappel du projet

1. La situation actuelle

Telle qu'elle est présentée dans l'Etat initial de l'environnement (RP).

- 3 kms de cours d'eau (1 cours d'eau principal le Vergéal) et 5ha de plans d'eau ;
- Boisements rares et fragmentés (9ha, 0,8% du territoire). Linéaire bocager faible en raison du remembrement (65 kms) ;
- Forte empreinte agricole ;
- 18ha zones humides (ZH), moins de 2% du territoire ;
- Continuités écologiques (TVB) en 4 sous trames (ZH, eau, forêts, milieux ouverts) ; corridors écologiques identifiés et cartographiés
- Territoire fragmenté par 2 RD et des voies secondaires ; points de fragilité identifiés et cartographiés ;
- Pas de réservoirs de biodiversité principaux (ZNIEFF, Natura 2000 à 25 kms de Vergéal) ;

2. Le projet politique de la collectivité (PADD)

- Orientation 1. Maîtriser l'urbanisation

Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels : préserver les zones naturelles

- Orientation 2. Préserver le cadre de vie

Prendre en compte le risque inondation

- Orientation 3. Des espaces naturels à préserver et valoriser

° 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).

° Conserver la trame verte vergéalaïse. Dans le respect du SAGE Vilaine (identifier les haies, coulées vertes et boisements à préserver : boisements rares, 10ha ; maillage bocager, 64kms.

° Sauvegarder les rares réservoirs de biodiversité. Les corridors écologiques ont été identifiés. A préserver dans un contexte intercommunal de connexion.

- Orientation 4. Un patrimoine paysager à mettre en valeur

° 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 agraire sur la plaine (espaces ouverts), maintenir la lisière forestière de la forêt de Mondron ;

° 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.

3. Traduction réglementaire

- Le plan de zonage identifie :

° Zonage naturel NP (95,9ha, 8,6% du territoire). Secteurs équipés ou non (boisements, abords des cours d'eau, ZH et grands espaces constitutifs des continuités écologiques). Fonds de vallon en NP.

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.

° Zonage NL espace récréatif naturel (2,2ha, 0,2 % du territoire) et un ER n°1.

Objectifs : Aménager des espaces récréatifs autour du bourg, sans porter atteinte au caractère naturel de la zone, en préservant les haies et boisements les plus intéressants et les ZH.

° Eléments de protection environnementale : éléments de paysage à préserver (9ha boisement et 65 kms haies et talus), zones humides (18ha), cours d'eau (10 kms), ripisylve.

- *Le règlement littéral :*

Il règlemente les destinations autorisées (ou sous conditions) limitées et interdites ; volumétrie, emprise au sol, hauteur, implantation ; traitement architectural et paysager, desserte, réseaux. Il protège le réseau hydrographique : zonage NP sur une bande de 35 m autour des berges, bande inconstructible de 5m autour des berges.

Compatible avec les orientations du SDAGE et du SAGE.

- *Les OAP*

° Une OAP thématique (TVB) est inscrite dans le projet imposant des règles pour préserver voire reconstituer le maillage bocager et les espaces boisés et/ou compenser les éventuelles destructions d'éléments de paysage identifiés au règlement graphique, intégrer la TVB dans les opérations d'aménagement aménagements paysagers, valoriser le parcours de l'eau...), améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques, préserver les cours d'eau et les zones humides.

° Les OAP sectorielles ont localisées à l'écart des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques, les haies existantes sont maintenues (des haies sont créées), hors des ZH et des cours d'eau, prescriptions paysagères et franges urbaines.

4. Des indicateurs de suivi

Ils sont prévus concernant la biodiversité et le paysage (éléments de paysage à préserver)

2) Les avis des PPA et les réponses de la commune

Avis de l'Etat

° Justifier l'absence de classement EBC,

La commune ne possède pas de réservoirs de biodiversité principaux (identifiés à l'échelle intercommunale ou départementale ou régionale).

La commune estime que les protections envisagées (éléments de paysage à préserver, zonage naturel) sont adaptées au contexte local.

° Devenir du parc du presbytère,

Le secteur sera couvert par une protection au titre des éléments de paysage à préserver (L. 153-23 CU

° Renforcer l'analyse de la TVB,

Le rapport de présentation (page 131) évoque ce sujet. Un chapitre fait référence à la TVB communale, plus particulièrement la zone N communale et son emboîtement avec les zones N des communes voisines.

° 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,

Des aménagements ont déjà été effectués en campagne ou aux interconnexions avec les autres communes (notamment le reméandrage du ruisseau de Vergéal et la suppression du plan d'eau).

Cependant, l'OAP sera complété et identifiera le secteur nord du parking de la rue de la Fontaine comme espace pouvant faire l'objet de mesures de restauration.

° Mettre à jour la cartographie des cours d'eau.

Oui à vérifier.

° Etendre la marge de recul de 10m par rapport aux cours d'eau,

Oui, sera fait.

° Réaliser un inventaire des ZH en particulier dans les zones à urbaniser et préciser la méthodologie retenue,

Oui, sera fait

° Graduation des secteurs en fonction des enjeux écologiques, hydrologiques, agricoles et de paysage de chaque haie pour déterminer le niveau de compensation en cas de destruction.

Le PLU pourra faire l'objet d'une modification pour prendre en compte cette remarque lorsque la commune aura réalisé une étude fine sur les enjeux écologiques, notamment des haies. Pas réalisable pour le PLU approuvé.

° Intégrer l'interdiction de destruction des haies et boisements dans les zones à urbaniser.

Non

° Règlement de la zone N doit modifier l'a. sur les clôtures (cf loi 2 février 2023) et des clôtures perméables pour la petite faune dans les secteurs de continuité écologique.

Oui

Recommandation : réaliser un inventaire de la trame verte existante pour identifier les éléments remarquables et à fort enjeu les préserver et les restaurer. Réaliser un inventaire des espèces faunistiques et floristiques dans les zones à urbaniser.

Oui, envisageable.

° Citer l'objectif du SRADDET sur le grand ensemble de perméabilité dans lequel se trouve le territoire communal, afin de renforcer l'ambition de restauration des continuités écologiques ;

Oui dans le RP.

Avis du syndicat d'urbanisme du Pays de vitré (SUPV)

° RP : p.46, rappeler les haies identifiées dans Breiz Bocage (cf SCoT)

Oui

° Règlement littéral : ajouter compensation quantitative et qualitative de destruction de haies (au moins 1/1)

Oui

Avis de Vitré Communauté

° Revoir la présentation de certaines trames et éléments de paysages

Oui

° Prévoir dans le règlement un coefficient de végétalisation

Non

Avis de la MRAe

° 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

Une description complémentaire sera effectuée. Cependant aucune étude faune/flore ne sera réalisé avant l'approbation du PLU (doit être faite sur les 4 saisons).

° 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 lotissements visibles depuis les axes de circulation.

Non

3) Mes questions dans le procès verbal et les réponses de la commune

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

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 » ?

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.

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.

Le règlement du PLU ira au-delà des prescriptions du SCoT du Pays de Vitry 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.

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 ?

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

4) Mon appréciation sur les enjeux environnementaux et paysagers

J'estime que le *Rapport de Présentation (RP)* fournit un diagnostic environnemental satisfaisant proposant une image correcte des paysages et de l'environnement du territoire : le réseau hydrographique et les plans d'eau, le linéaire de haies (65 kms), les zones humides (18ha), des boisements rares (10ha). Il identifie les continuités écologiques et les points de fragilité. Il laisse apparaître l'absence de réservoirs de biodiversité principaux (pas de ZNIEFF) et le faible maillage bocager. Dans son MER, pour répondre à l'avis de l'Etat, la commune s'est engagée à compléter le RP dans le PLU approuvé *à mettre à jour la cartographie des cours d'eau, à réaliser un inventaire des ZH en précisant la méthodologie* et envisage la possibilité de *réaliser un inventaire des espèces faunistiques et floristiques dans les zones à urbaniser*. Elle prend aussi l'engagement de *rappeler les haies identifiées dans Breiz*

Bocage (avis du SUPV) et de compléter l'état initial de l'environnement 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* (avis de la MRAe). Le ressenti en traversant le territoire est celui d'un paysage agricole, vallonné, ouvert, reflet d'une politique d'aménagement foncier (LGV au nord) et d'*aménagement fonciers entre agriculteurs pour une amélioration de leurs parcelles*.

Ce diagnostic met en lumière les enjeux paysagers et environnementaux qui sont soulignés dans les orientations du PADD : préserver les zones naturelles en maîtrisant l'urbanisation (orientation 1), des espaces naturels à préserver et valoriser (orientation 3) en particulier la TVB dans le respect du SAGE Vilaine, un patrimoine paysager à mettre en valeur en traitant entre autres les franges urbaines dans le programmes de construction (orientation 4).

Les *règlements écrit et graphique* traduisent ces objectifs. Je considère que le zonage NP qui couvre 8,6% du territoire et concerne (et régleme) les secteurs avec boisements, les cours d'eau et leurs abords (*la marge de recul de 10m par rapport aux cours d'eau sera étendue*), les ripisylves, les fonds de vallon... permet de préserver les principaux éléments constitutifs de la TVB d'autant que un *inventaire de la trame verte existante pour identifier les éléments remarquables et à fort enjeu les préserver et les restaurer* pourra être envisagé. Les éléments de protection environnementale sont identifiés au plan de zonage, les ZH, les haies, les éléments de paysage à préserver (9ha). Comme certains PPA je me suis étonnée de l'absence d'EBC identifiés sur la commune. Je prends acte de la justification de la commune dans son MER où elle estime qu'*il n'y a aucune obligation d'inscrire des EBC dans un PLU et que les protections envisagées (éléments de paysager à préserver, zonage naturel) sont adaptées au contexte local et permettent une bonne protection*. Je regrette que les zones inondables ne soient pas identifiées au règlement graphique.

Pour répondre au souci du PADD de maîtriser l'urbanisation afin de préserver l'environnement, je note avec intérêt que les OAP sectorielles sont situées hors des secteurs à enjeux et que les haies détruites seront remplacées et que des haies nouvelles seront créées (*OAP1 : 198 m à préserver, OAP2 : 90 m à préserver et 50 à créer*) avec comme objectif de créer des franges urbaines. J'apprécie l'engagement de la commune d'ajouter dans le règlement littéral *la compensation quantitative et qualitative de destruction de haies à 150% soit au delà des prescriptions du SCoT* et de proposer dans le cadre d'une modification du PLU *une graduation des compensations en fonction des enjeux écologiques, hydrologiques, agricoles et de paysage de chaque haie en cas de destruction, sur la base d'une étude fine*. Pour autant je recommande d'intégrer dans le règlement des OAP le respect du principe « éviter, réduire, compenser » avec une analyse des incidences attendues et des mesures d'évitement ou de réduction envisagées et les précisions sur le niveau de compensation.

J'estime que l'existence de l'OAP Thématique TVB (*qui sera complétée*) imposant des règles pour préserver voire reconstituer le maillage bocager et les espaces boisés et/ou compenser les éventuelles destructions d'éléments de paysage identifiés au règlement graphique est de nature à renforcer la prise en compte de l'environnement et du paysage dans le processus d'urbanisation.

En conclusion,

Je considère que le diagnostic paysager et environnemental identifie de manière satisfaisante les éléments essentiels de la TVB et les conditions de leur préservation (boisements, cours d'eau et leurs abords avec une marge de recul étendue à 10m, continuités écologiques) et que

les engagements pris par la commune dans son MER renforceront la connaissance du milieu avec en particulier un inventaire des ZH.

Je note avec satisfaction que la commune est consciente de la destruction du maillage bocager et a inscrit un linéaire important de haies et talus comme éléments de paysages à préserver et de lutte contre le ruissellement et le risque inondation. Elle s'engage dans le MER à compenser les haies détruites à 150%.

J'apprécie l'existence d'une OAP thématique TVB qui sera complétée et l'identification et la quantification des haies à préserver ou à créer dans les OAP sectorielles.

Je recommande d'intégrer précisément dans le règlement des OAP sectorielles le respect du principe « éviter, réduire, compenser » avec une analyse des incidences attendues, des mesures d'évitement ou de réduction envisagées et les prescriptions sur le niveau de compensation.

3.6. Les enjeux patrimoniaux

1) Rappel du projet

1. La situation actuelle

Elle est présentée dans l'Etat initial de l'environnement (RP) au niveau de l'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale : ambiances bâties dans le bourg aux différentes époques, bâti remarquable et vernaculaire.

Annexe localisant les bâtiments agricoles identifiés comme susceptibles de changement de destination (en zone agricole, soumis à l'avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et en zone naturelle à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites).

Secteurs soumis à archéologie préventive (plan de zonage).

2. Le projet politique de la collectivité (PADD)

- Orientation 4. Un patrimoine paysager à mettre en valeur

° Préserver, mieux faire connaître et valoriser le patrimoine bâti remarquable : Église Notre-Dame-de-la-Visitation, manoir du Bois-Raoul, manoir d'Houzillé... et le patrimoine « vernaculaire » maillant le territoire.

3. Traduction réglementaire

- 3 logements prévus par changement de destination de bâtiments agricoles

- Plan de zonage :

° Les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti sont préservés au titre des éléments de paysage à préserver (90 au total, dont 22 isolés et 68 pouvant faire l'objet de changement de destination) article 151-19 du code de l'urbanisme et identifiés par des trames spécifiques.

° Un ER (n°1) est prévu pour la mise en valeur du vallon et l'aménagement d'un espace récréatif (16390 m²)

- Le règlement écrit

° Toute construction identifiée au plan de zonage, au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme, est soumise au régime du permis de démolir. Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

° Critères pour les changements de destination des bâtiments agricoles (inventaire de 68 bâtiments) : en pierre, non isolés (moindre impact sur l'activité agricole), n'étant pas situés en zone humide ou zone inondable, n'ayant plus d'usage agricole.

4. Des indicateurs de suivi

Ils sont prévus concernant les éléments de paysage bâti à préserver et les changements de destination (Mairie)

2) Les avis des PPA et les réponses de la commune

Avis de l'Etat

° Comptabiliser davantage les changements de destination, prévoir plus de logements mobilisables (20 à 34),

Cf enjeux habitat

° Ajouter des critères (caractère patrimonial, emprise minimale 50 m², moins de 50m d'une habitation.

Cf enjeux agricoles. Le règlement sera complété. L'atlas sera complété par des photos

Vitré Communauté

° Revoir la présentation la présentation des changements de destination (et les critères)

Cf enjeux agricoles

3) Mes questions dans le procès verbal, les observations de la population et les réponses de la commune

Observations de la population

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> <i>Il s'agit d'une ancienne habitation. Il n'y a pas besoin de changement de destination pour réhabiliter cette construction.</i>
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. Demande : même identification pour les bâtiments B1, B2, B3, B4 (photos jointes). <u>Réponse de la commune</u> <i>Fournir les photos en un format commun lisible tel que l'extension .jpg</i>

- Compléter l'inventaire des changements de destination par des photos et des critères plus patrimoniaux.

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.

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 ?

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

4) Mon appréciation sur les enjeux patrimoniaux

J'observe que le *diagnostic* présente au niveau de l'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale, les différentes ambiances bâties dans le bourg aux différentes époques, bâti remarquable et vernaculaire. Une atlas regroupe les différents bâtiments agricoles ayant perdu cet usage et susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. Je prends note que *cet atlas sera complété par des photos* permettant de mieux apprécier les caractéristiques patrimoniales des bâtiments. Je prends note également qu'un inventaire du patrimoine vernaculaire a été réalisé dans le précédent PLU. Il pourrait être joint en annexe de cet atlas.

Dans le cadre de l'*orientation 4 du PADD* « Un patrimoine paysager à mettre en valeur » j'apprécie que l'objectif de préserver, mieux faire connaître et valoriser le patrimoine bâti remarquable (l'église Notre-Dame-de-la-Visitation, le manoir du Bois-Raoul, le manoir d'Houzillé) mais aussi le patrimoine « vernaculaire » maillant le territoire soit précisément formulé.

Je note avec satisfaction que les objectifs du PADD sont bien pris en compte et que le règlement graphique identifie les secteurs soumis à l'archéologie préventive (prescriptions), inscrit certaines constructions comme éléments de paysage à préserver (a. L 151-19 du CU), identifie selon une trame précise les changements de destination d'un bâtiments agricole (a. L 151-11 du CU) correspondant aux 68 bâtiments répertoriés dans l'atlas. J'observe les critères retenus dans le règlement pour définir ces bâtiments. Je les trouve insuffisants au regard des caractéristiques patrimoniales et je renouvelle ma recommandation de les compléter très précisément en insistant sur la qualité de leur caractère patrimonial appréhendé par des photos dans l'atlas.

En conclusion,

Je considère que les éléments du patrimoine, remarquable et vernaculaire, ont été bien identifiés dans le diagnostic et l'atlas (qui sera complété par des photos), que leur préservation est prévue au PADD et trouve sa traduction réglementaire dans une trame spécifique au règlement graphique (éléments de paysage à préserver et changements de destination).
Je recommande d'insister sur le critère patrimonial architectural des bâtiments susceptibles de changer de destination.

3.7. Les enjeux de mobilité et de déplacement

1) Rappel du projet

1. La situation actuelle

- Diagnostic concernant les déplacements (RP)

Réseau de voirie (RD106, RD110 et voies secondaires) ;

Prépondérance des déplacements automobiles. Peu d'emplois sur la commune. Mobilité professionnelle importante (85%).

Pas de transports en commun, pas de desserte par BreizhGo.

Pas de train, 1 aire de covoiturage.

Desserte gratuite par Vit'oBus, le mardi et vendredi vers Vitré.

Service de transports à la demande taxi.com.

Présence de liaisons douces inscrites au PDIPR (8 kms). En 2023 : liaisons douces protégées 3,6 kms).

- *Enjeux et objectifs*

Réduire l'utilisation de la voiture ;

Privilégier l'urbanisation à proximité du bourg et équipements ;

Consolider les liaisons douces, les continuités piétonnes, les chemins de randonnées (développement durable et cadre de vie)

2. Le projet politique de la collectivité (PADD)

Orientation 2. Préserver le cadre de vie

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.

° Localisation des OAP proches des équipements, commerces et services.

° Carte des entrées de bourg à mettre en valeur et sécuriser, des carrefours à réaménager et sécuriser, des liaisons douces à créer/conforter.

3. Traduction réglementaire

- *OAP Thématique : 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.

- *OAP sectorielles*

° Urbanisation de secteurs situés en cœur de bourg (proche de l'école) et dans le prolongement du bourg (restreint les déplacements motorisés, individuels, carbonés et facilite les déplacements doux)

° Prescriptions relatives aux déplacements et à la création de liaisons douces et mise en sécurité des accès

- *Le plan de zonage*

° Il identifie les chemins doux à conserver et protéger (16,6 kms) représentatifs de l'identité de la commune et à créer (3,6 kms) au titre de l'a. L 151-38 du CU

Maillage de liaisons douces sur l'ensemble du territoire pour optimiser les relations entre secteurs résidentiels, secteurs d'activités et équipements. Il est également prévu de conforter la mise en réseau de liaisons douces entre l'existant et la trame verte et bleue. Liaisons douces dans les OAP. Stationnements vélos.

° Marges de recul par rapport aux RD.

° Un ER (n°2) est prévu pour l'aménagement de voirie (410 m²), actuellement voie privée empierrée.

- Règlement

° Pas de construction en milieu rural, pas de mitage et compacité urbaine.

° Dispositions générales : conditions de desserte par la voiries, marges de recul par rapport aux RD, stationnements des véhicules motorisés et vélos (nombre de places dans les OAP).

° Dans chaque zone urbaine, article 7 relatif au stationnement (véhicules motorisés et vélos)

4. Indicateurs de suivi

Ils concernent les liaisons douces réalisées, protégées et à créer (mairie), le nombre de véhicules/j sur les routes (CD35), le pourcentage de mobilité professionnelle (INSEE).

2) Les avis des PPA et les réponses de la commune

Avis de l'Etat

Manque éléments sur le covoiturage et le Schéma vélo. Demandes : tenir compte du schéma vélo, du projet de liaisons intercommunales ; identifier l'aire de covoiturage rue fontaine; faire référence dans le règlement des équipements nécessaires à la recharge de véhicules électriques

Le RP sera complété

Vitré communauté

Identifier l'aire de covoiturage, pas de création; Pas de projet de Vergéal au Schéma vélo. Covoiturage ?

Le RP sera complété

MRAe

Compléter le projet de PLU afin de sécuriser et de développer les déplacements en modes actifs sur le territoire, et développer les modes de transport mutualisés tel le covoiturage.

Le rapport de présentation précisera qu'il existe déjà une aire de covoiturage en cœur de bourg.

3) Mes questions dans le procès verbal et les réponses de la commune

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.

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.

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.

4) Mon appréciation sur les enjeux de mobilité et déplacement

La lecture du *diagnostic socioéconomique* fait apparaître le peu d'emplois sur la commune et de ce fait une mobilité professionnelle importante qui, en l'absence de transports en commun, conduit à une prépondérance des déplacements automobiles. J'observe l'importance des liaisons douces inscrites au PDIPR et un linéaire important de liaisons douces protégées, très représentatives de l'identité de la commune. Un des enjeux importants pour la commune est de réduire l'utilisation de la voiture et développer les liaisons douces.

Cet enjeu trouve sa traduction dans l'*orientation 2 du PADD* « préserver le cadre de vie », qui exprime le souci de repenser les déplacements professionnels mais aussi les déplacements intra communaux et de loisirs en sécurisant et développant le réseau des déplacements doux (vélos et marche à pied) en continuité entre les hameaux et le bourg.

J'apprécie que le *règlement graphique*, conformément au CU, identifie les chemins doux à conserver (16,6 kms) et à créer (3,6 kms). Le souci de compacité urbaine, de localisation des OAP pour optimiser les relations entre secteurs résidentiels, secteurs d'activités et équipements (l'école et les équipements sportifs en particulier) et l'interdiction de constructions dans les écarts et les hameaux expriment clairement la volonté politique de réduire les déplacements automobiles à l'intérieur de la commune dans une optique de développement durable et de valorisation du cadre de vie.

J'apprécie également la création d'une *OAP thématique* sur les déplacements et l'existence de prescriptions sur les liaisons douces au sein des OAP sectorielles.

J'ai bien noté l'existence d'une aire de covoiturage rue de la Fontaine mais je regrette, comme l'Etat, l'absence de projet communal ou intercommunal pour développer ce dispositif, alternative important à l'utilisation de la voiture individuelle.

En conclusion,

Sous la contrainte d'une forte mobilité professionnelle, en l'absence de transports en commun réguliers et sur la base d'un linéaire de cheminements doux important, la commune exprime dans le PADD une volonté politique forte de repenser les déplacements, de développer des modes alternatifs de déplacement (professionnels et de loisirs) tant au nom de la qualité de vie que du développement durable et de la transition énergétique. Cet objectif conduit à conserver, développer et sécuriser un réseau continu de liaisons douces entre les hameaux et le bourg, de localiser les OAP à proximité des équipements, d'y inscrire des prescriptions sur les liaisons douces et de créer une OAP thématique Déplacements. Une réflexion devra être menée entre communes voisines pour développer le covoiturage, conforter le schéma vélo et le projet de liaisons vélo sécurisées en continuité des territoires.

3.8. Les enjeux de transition énergétique et développement durable

1) Rappel du projet

1. La situation actuelle

10 installations photovoltaïques (0,03 MW), pas d'éolien.

Déplacements automobiles prépondérants et nombreux.

2. Le projet politique de la collectivité (PADD)

- Orientation 2. Préserver le cadre de vie

° 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 en limitant les contraintes architecturales.

° Repenser les déplacements.

- Orientation 3. Des espaces naturels à préserver et à valoriser

° Préserver la TVB pour préparer l'adaptation au changement climatique.

° Favoriser un aménagement durable des territoires.

3. Traduction réglementaire

Mettre en place des outils pour permettre aux habitants de réduire leur consommation énergétique.

- *Règlement écrit*

° Les constructions privilégient une implantation, une orientation, une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable (article 5.4 performances énergétiques et environnementales).

° Améliorer les performances énergétiques des constructions.

° Favoriser l'emploi de matériaux durables.

° Le recours aux énergies renouvelables, économes et peu polluantes, est préconisé afin de les valoriser dans leur diversité et de réduire la consommation d'énergie liée aux bâtiments (développer des bâtiments sobres).

° Imposer des parkings vélos pour toute nouvelle construction favorise la décarbonation des transports.

- *Les OAP sectorielles*

Les OAP facilitent la réduction de consommation d'énergie. Chaque opération adapte la localisation des bâtiments en fonction des contraintes topographiques et d'ensoleillement.

- *Les OAP thématiques*

Elles fixent entre autres les grandes orientations relatives aux conditions d'implantation du bâti pour réaliser des économies d'énergie.

4. Les indicateurs de suivi

Inexistants.

2) Les avis des PPA et les réponses de la commune

Avis de l'Etat

La thématique, Climat, air énergie, peu abordée dans le RP.

Démontrer la compatibilité du PLU au PCAET approuvé en 2021

Le RP sera complété en ce sens

L'interdiction des champs photovoltaïques est demandée par la chambre d'agriculture depuis plusieurs années pour ne pas consommer trop d'espace agricole.

Argumenter et justifier les raisons motivant l'interdiction des champs photovoltaïques et éoliennes en zone A. Au regard du PADD et du PCAET. Projets de chaufferies collectives biomasse et petits réseaux de chaleur sur des zones de faible densité du territoire (Vitré communauté).

Le PLU n'interdit pas les éoliennes.

Aucun projet de chaufferie n'est recensé sur Vergéal

Compléter le diagnostic à l'échelle de la commune par une analyse climat-air-énergie plus approfondie,

La commune ne souhaite pas répondre à cette recommandation

Développer les effets du changement climatique et les adaptations à intégrer dans le PLU, Définir des indicateurs de suivi.

La commune ne souhaite pas répondre à cette recommandation

Vitré Communauté

Règlement Article 5.4 — Performances énergétiques et environnementales. Le volet énergie et changement climatique est peu traité d'un point de vue incitatif.

Prévoir les dérogations pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale (L. 152-5-2) La question de l'isolation thermique des constructions existantes doit être abordée.

Le règlement sera complété dans ce sens

3) Mes questions dans le procès verbal et les réponses de la commune

Pourquoi ne pas avoir prévu une OAP thématique développement durable ?

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.
- 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.

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.
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.

Le rapport de présentation sera complété sur ce point.

4) Mon appréciation sur les enjeux de transition énergétique et développement durable

Le rapport de présentation apporte peu d'informations sur l'état des énergies renouvelables (EnR) dans la commune si ce n'est l'existence de 10 installations photovoltaïques, pas de projet éolien. Il ne fournit pas de données précises sur l'état des méthanisations à la ferme et le MER n'a pas répondu à ma question exprimée sur ce thème dans mon PVS. Je note cependant que le *RP sera complété pour démontrer la compatibilité du PLU au PCAET approuvé en 2021.*

Le PADD aborde ce thème de la transition énergétique et du développement durable uniquement au travers les orientations « préserver le cadre de vie » pour repenser les déplacements (limiter la voiture individuelle) et préconiser un urbanisme économe en énergie et « des espaces naturels à préserver et valoriser » pour contribuer à l'adaptation au changement climatique (rafraîchissement des zones urbaines, stockage du carbone). J'observe donc que les choix politiques en matière d'économie d'énergie s'appuient sur les deux leviers que sont les conditions de mobilité et la décarbonation des transports (présentées dans le point précédent) et les modalités de construction. Pourtant, même si le règlement autorise les énergies renouvelables (en dehors du photovoltaïque), je regrette qu'il n'apparaisse pas d'incitation plus forte à leur développement dans le PADD et que la commune s'appuie

surtout sur Vitré Communauté *pour assurer la promotion des énergies renouvelables*. Je note cependant avec intérêt que dans le MER la commune s'engage à *compléter le dossier avec une OAP thématique Energie renouvelable*.

J'apprécie cependant que le *règlement littéral*, les prescriptions des *OAP* et les *OAP thématiques* mettent en place des outils pour permettre aux habitants d'améliorer les performances énergétiques et environnementales des constructions et réduire leur consommation énergétique (implantation et orientation du bâti, nature des matériaux, préconisation des énergies renouvelables, stationnements vélos pour limiter l'usage de la voiture). Je note avec satisfaction l'engagement de compléter le règlement littéral pour le rendre plus incitatif en matière de performances énergétiques et environnementales.

J'apprécie que le *règlement graphique* ait recensé les cheminements doux et les chemins à créer pour favoriser l'usage du vélo sur l'ensemble du territoire et réduire l'empreinte carbone des déplacements. Le souci d'identifier les éléments de paysage (boisements, haies) devant être préservés participe également à des politiques de développement durable.

En conclusion,

Je considère que le *Rapport de présentation* est relativement incomplet concernant l'existence des EnR sur le territoire. J'apprécie l'engagement d'introduire le lien entre le PLU et le PCAET approuvé en 2021 apportant ainsi plus de précisions sur ce thème.

J'estime que le *PADD* aurait mérité d'être plus explicite sur le thème de la transition énergétique et du développement durable. Mais je note avec satisfaction l'engagement de créer une OAP EnR qui devrait avoir un effet positif sur leur développement.

Les *dispositifs réglementaires* susceptibles de contribuer à la transition énergétique concernent à juste titre les déplacements et l'habitat, leviers essentiels pour un territoire durable, mais ils restent cependant peu incitatifs et seront revus dans le projet approuvé. Je constate que les prescriptions des OAP introduisent le contexte de développement durable et que les OAP thématiques fixent des règles pour réaliser des économies d'énergie.

3.9. Pollution, risques et nuisances

1) Rappel du projet

1. La situation actuelle

Pollution et nuisances : pas de site inscrit dans la base BASOL, 2 sites inscrits dans la base BASIAS (activités terminées), aucun terrain recensé dans la base de données SIS.

Risques majeurs (listés dans l'Etat initial de l'environnement) : inondations (6 arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles), gonflement des argiles (aléas faible), tempête, transport de matières dangereuses (canalisation de gaz naturel), 5 ICPE non Seveso (enregistrement, pas de risque industriel majeur).

2. Le projet politique de la collectivité (PADD)

- *Orientation 2. Préserver le cadre de vie*

° Repenser les déplacements en réduisant l'automobile et augmentant les liaisons douces pour réduire les gaz à effet de serre.

° Prendre en compte le risque inondation

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

- *Orientation 3. Des espaces naturels à préserver et à valoriser*

Préserver la TVB pour réduire les pollutions atmosphériques

3. Traduction réglementaire

Tout développement de l'urbanisation accroît l'artificialisation des sols Le règlement fixe des interdictions et limitations d'urbanisation de manière à réduire les risques et nuisances.

- *Risque inondation*

° Identification de la zone inondation par ruissellement et pas de constructibilité dans les secteurs ayant déjà été inondés (ruissellement).

° Préservation des zones humides qui ont la capacité de retenir des eaux et préservation des cours d'eau.

° Classement des zones à risques en NP.

° Obligation de ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols limite les risques d'inondation par ruissellement, potentiellement engendrés par le développement de l'urbanisation.

° Recommandations sur la gestion des eaux pluviales (infiltration à la parcelle ..)

° OAP thématique TVB fixe des principes d'aménagement pour limiter le risque inondation par ruissellement.

- *Nuisances sonores*

Tout développement de l'urbanisation est susceptible d'accroître les nuisances sonores. Mais des mesures ERC les atténuent :

° Pas de création de nouvelle zone à vocation économique permet d'éviter une dissémination des sources de nuisances directes (liées aux activités de production) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules).

° Localisation des nouveaux logements en centre bourg ou à proximité et à proximité des équipements ; freinage des constructions en milieu rural pour réduire les impacts sonores.

° Marges de recul autour des routes départementales.

° Développement des modes doux pour réduire le flux de voitures automobiles et permettre d'atténuer les sources de bruit.

- *Pollution atmosphérique et qualité de l'air (gaz à effets de serre)*

° Privilégier l'emploi d'énergies renouvelables économes et non polluantes.

° Préservation de la TVB et des rares réservoirs de biodiversité.

° Réduction des déplacements automobiles (liaisons douces et OAP proches du bourg et équipements).

4. Les indicateurs de suivi

Inexistants ;

2) *Les avis des PPA et les réponses de la commune*

Avis de la MRAe

Pollution : renforcer le projet de PLU sur la question des espaces tampons au regard de la protection contre l'exposition aux pesticides agricoles.

Les OAP ne seront pas modifiées

3) *Mes questions dans le procès verbal et les réponses de la commune*

- 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 ?

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)

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 ?

Non

Un PPRI est il envisagé au plan intercommunal ?

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 ?

Oui

- Risque tempête

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

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

4) Mon appréciation sur les enjeux liés à la pollution, les risques et nuisances

J'observe que les risques ont été bien identifiés et analysés dans l'Etat initial de l'environnement. Il en ressort que le territoire est peu soumis aux risques industriels (5 ICPE non Seveso) mais que, comme pour toute commune, le développement de l'urbanisation est susceptible d'accroître les nuisances sonores et la pollution atmosphérique. La commune est surtout concernée par le risque inondation comme en témoignent 6 arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles et comme l'a montré l'événement de juin 2018, d'une intensité exceptionnelle. De ce fait je regrette que l'inventaire des zones inondables n'ait pas été présenté dans le dossier et identifié au règlement graphique puisque elles sont connues, le MER précisant que *les secteurs identifiés sont classés pour le nouveau PLU en zone naturelle*

Le PADD prend en compte le risque inondations et la pollution atmosphérique. Dans l'orientation « préserver le cadre de vie » pour maîtriser le risque inondation il fixe l'objectif de limiter l'urbanisation dans les zones inondables connues. Je recommande un objectif plus strict et préciser dans le PADD d'interdire l'urbanisation dans les zones inondables, même si le MER précise que *les OAP ne sont pas concernées par le risque inondation*. Je note avec intérêt le souci de la commune de disposer d'un PPRI puisque dans le MER il est indiqué que *en septembre 2020 la commune a relancé l'EPCI sur l'état d'avancement d'un PPRI intercommunal puisqu'elle avait été informée d'une étude ruissellement EPTB Vilaine en juillet 2019..... Il s'agira de caractériser plus finement l'aléa et de définir des aménagements locaux visant à réduire le risque 2.*

Afin de préserver le cadre de vie, cette même orientation du PADD entend repenser les déplacements pour réduire les gaz à effet de serre et guider l'aménagement vers un urbanisme durable (comme évoqué dans les points précédents). De plus dans l'orientation « des espaces

naturels à préserver» le PADD est soucieux du maintien de la TVB pour réduire les pollutions atmosphériques.

J'apprécie que le *règlement graphique* ait classé les zones à risque en NP (pas de constructibilité) et que les zones humides soient préservées afin de retenir les eaux de ruissellement. J'estime que le *règlement littéral*, les prescriptions des *OAP* et l'*OAP thématique TVB* fixent des principes d'aménagement de nature à limiter le risque inondation par ruissellement.

Concernant les nuisances sonores et la pollution, l'interdiction de nouveaux logements en zone rurale, la réduction des déplacements automobiles (voir plus haut) sont de nature à limiter la pollution atmosphérique et le niveau des gaz à effet de serre.

En conclusion,

Je considère que le *Rapport de présentation* identifie bien les divers risques et nuisances susceptibles d'affecter le territoire. Il en ressort que le risque inondation constitue le risque majeur qui est pris en compte dans le *PADD*, dans le *règlement littéral* et dans les prescriptions des *OAP* et dans l'*OAP thématique*. Il mériterait une identification des zones inondables au *règlement graphique*. *Je recommande* de procéder à cet ajout dans le document approuvé et d'inscrire au *PADD* l'interdiction d'urbanisation dans ces zones.

D'autre part la commune tend à mettre en place un développement urbain résilient et durable, tant au niveau de l'urbanisation que des déplacements, susceptible de limiter la pollution atmosphérique et les nuisances sonores.

3.10. La gestion des ressources (déchets, eaux potables, pluviales usées)

1) Rappel du projet

1. La situation actuelle

- *Gestion des déchets* : SMICTOM Sud-Est. Dépend du PDMA. Collecte 1fois/semaine impaire. Pas de déchetterie. 3 points de collecte verre/papier.

- *Gestion de l'eau potable* : Syndicat Mixte « Eau des Portes de Bretagne », anciennement SYMEVAL depuis 2022, Chateaubourg (61 communes, 4 EPCI). Compétences : distribution (compétence optionnelle), production, protection de la ressource, stockage, traitement, transport de l'eau potable. Les ouvertures à l'urbanisation généreront un besoin annuel en eau potable évalué à 6 930 m³ environ (90 m³ annuel par logement). Plan du réseau des eaux potables en annexe. Captage eau potable dans les annexes sanitaires

- *Gestion des eaux pluviales* : BV de la Quincapoix. Exutoire majoritaire, le ruisseau au sud avec plan d'eau. Gestion assurée par Vitré Communauté. Bassin d'orage pour le lotissement Le Grand Champ. 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. Risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales. Plan du réseau des eaux pluviales en annexe. Pour les futurs secteurs urbanisables, les orientations de raccordement sont détaillées

- *Gestion des eaux usées et assainissement* : réseau d'assainissement collectif (STEP en 2000 au S-E de l'agglomération, rejet dans le Vergéal, géré par Vitré Communauté). Réseau d'assainissement séparatif (linéaire de 3,6 kms, gravitaire). Station d'épuration communale de type « lagunage naturel » au S-E du secteur aggloméré, pour traiter 400 eq/hab (actuellement 280 eq/hab avec des pointes à 380). Plan du réseau des eaux usées en annexe. Etat des lieux de l'assainissement (collectif et autonome) dans les annexes sanitaires.

La station recevra, au terme du PLU, un apport supplémentaire d'environ 173 Eq- hab. à traiter (43%). 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. Précisions sur les raccordements dans les zones OAP.

Assainissement autonome contrôlé par Vitré Communauté tous les 10 ans. 50% des installations non conformes, localisées sur une carte. L'étude de zonage d'assainissement sera mise à jour en parallèle du schéma directeur d'assainissement des eaux usées, qui devrait débuter début 2024

Enjeux :

- ° Améliorer la qualité des eaux,
- ° 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 ;

2. Le projet politique de la collectivité (PADD)

- Orientation 2. Préserver le cadre de vie

Les projets d'aménagement prendront en compte le zonage des eaux pluviales communales. Les constructions nouvelles seront limitées dans les zones inondables.

- Orientation 3. Des espaces naturels à préserver et valoriser

Préserver et gérer durablement les zones humides, mais aussi préserver et restaurer les fonctionnalités des cours d'eau du bassin versant du ruisseau de Vergéal (affluent de la Seiche) ainsi que les écosystèmes aquatiques (abords des cours d'eau, plans d'eau...) SAGE Vilaine.

- Orientation 4. Un patrimoine paysager à mettre en valeur

Renforcer la lisibilité des rivières ; entretenir les cours d'eau, fossés.

3. Traduction réglementaire

L'urbanisation induit un accroissement du besoin en eau potable, des déchets, des effluents, de l'imperméabilisation du sol.

- Règlement écrit (Dispositions générales)

° *Gestion de la ressource en eau*

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Maîtrise des prélèvements d'eau.

° *Gestion des eaux usées*

Raccordement au réseau d'assainissement collectif quand le terrain est desservi.

Mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif admise.

Privilégier les filières de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

Autorisation de filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel après étude spécifique montrant l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

° *Gestion des eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

Les secteurs ayant déjà été inondés (ruissellement) ne recevront pas de construction à usage habitat.

Les plans d'eau, abords des cours d'eau, zones humides et fonds de vallon sont majoritairement classées en zone NP.

- Les OAP

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.

4. Les indicateurs de suivi

Inexistants

2) *Les avis des PPA et les réponses de la commune*

Avis de l'Etat

Pas d'étude de gestion des eaux pluviales (EP) ni du potentiel d'eau potable. Compléter le rapport de présentation.

Demandes :

° Justifier la soutenabilité du projet au regard de la ressource en eau potable et prévoir des mesures incitatives d'économie d'eau (règlement),

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.

° Prévoir les ouvertures à l'urbanisation et leur phasage au regard de la capacité de la STEP,

° Réaliser un schéma directeur d'assainissement pour déterminer la capacité à collecter le supplément apporté par les opérations d'urbanisation.

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.

° Prescrire dans le règlement le respect des préconisations de l'étude de gestion des eaux pluviales (EP), localiser les secteurs des zones U et AU pouvant être non imperméabilisables (coefficient biotope).

Non

Avis de la MRAe

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. *Recommande* 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.

Pas de réponse

3) Mes questions dans le procès verbal et les réponses de la commune

1) Eau potable

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

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 ».

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.

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.

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

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

- **Zone I AUE- Centre – OAPI** : 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 I 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.
- La localisation des bassins d'orage ou de rétention des eaux ;

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

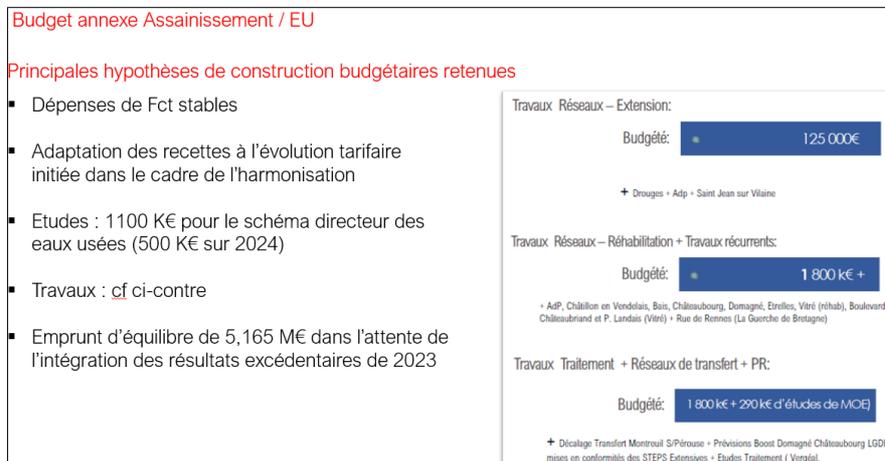
Prévoir un schéma directeur de gestion des eaux pluviales

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)

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.



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 ?

Pas de portée à connaissance de décharges sauvages sur la commune

4) Mon appréciation sur les enjeux de gestion des eaux

Tout développement de l'urbanisation a des incidences sur le besoin en eau potable et sur la gestion des eaux usées (assainissement collectif et autonome) et pluviales (artificialisation des sols et ruissellement). Le PLU doit satisfaire les objectifs du SAGE Vilaine (2015) et le SDAGE Loire Bretagne (2022).

Dans le *RP et dans les annexes sanitaires* le diagnostic identifie le gestionnaire de l'eau potable (Syndicat Mixte « Eau des Portes de Bretagne »), celui des eaux pluviales (Vitré communauté) et celui des eaux usées (Vitré communauté). Une annexe présente le plan du réseau des eaux potables et les captages (*la ressource est aujourd'hui suffisante jusqu'en 2040*), le plan du réseau des eaux pluviales, le plan du réseau des eaux usées (état des lieux de l'assainissement collectif et autonome, avec un pourcentage élevé d'ANC non conforme). Il fait état de l'incidence de l'urbanisation sur la gestion de l'eau : besoin annuel en eau potable évalué à 6 930 m³, environ 90 m³ annuel par logement (ce besoin devra être recalculé sur la base du projet amendé avec un nombre de logements ramené à 59 au lieu de 74) ; apport supplémentaire en termes d'eaux usées évalué à 173 Eq- hab alors que la station communale de type lagunage naturel traite actuellement 280 eq/hab avec des pointes à 380 pour une charge maximum de 400 eq/hab, la STEP ne peut donc pas traiter de charge supplémentaire ; artificialisation des sols due à l'urbanisation donc accroissements du ruissellement des eaux pluviales. Globalement je considère que les enjeux et les incidences de l'urbanisation sont bien identifiés.

Pour autant le *PADD* n'exprime pas des objectifs précis en ce domaine et la protection de l'eau et son milieu aurait mérité d'être mieux mise en avant dans un axe spécifique autour de l'eau. C'est à travers l'orientation « préserver le cadre de vie » que les projets d'aménagement doivent prendre en compte le zonage des eaux pluviales et les zones inondables. C'est dans l'orientation « des espaces naturels à préserver et valoriser » que la préservation et la gestion durable des ZH et des cours d'eau sont abordées. C'est par l'orientation « un patrimoine paysager à mettre en valeur » que l'entretien des cours d'eau est recommandé. J'aurais aimé voir inscrit dans le *PADD*, sinon un axe mettant en évidence l'eau comme un milieu à protéger, une richesse à partager, au moins des objectifs forts pour une bonne gestion de l'eau face à l'urbanisation. Je rejoins l'avis de l'Etat demandant de justifier la soutenabilité du projet au regard de la ressource en eau et je note que *des mesures relatives aux économies d'eau seront ajoutées dans les OAP thématiques*. De même je rejoins l'avis de l'Etat qui demande de réaliser un schéma directeur d'assainissement pour déterminer la capacité à collecter le supplément apporté par les opérations d'urbanisation. Même si l'assainissement collectif est une compétence de Vitré Communauté, je note qu'à ce niveau *des études sont en cours en direction de la STEP de Bais et au niveau de la STEP communale*. Je recommande de 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 et de porter une attention particulière à la non conformité d'une part importante de l'ANC. Je considère que le nouveau scénario démographique retenu et le phasage des OAP sont de nature à améliorer la soutenabilité du projet au regard de la gestion des eaux potables et usées.

Je note que le PLU oriente sa politique de développement de l'urbanisation dans ce sens dans *le règlement écrit (dispositions générales)* tant pour l'alimentation en eau et la maîtrise des prélèvements (toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes), que pour la gestion des eaux pluviales (aménagements propres à garantir l'écoulement des eaux pluviales, privilégier quand c'est possible dans les OAP l'infiltration à

la parcelle, pas de construction habitat dans les ZI, classement des cours d'eau, ZH, fonds de vallon en zone NP) et la gestion des eaux usées et l'assainissement (raccordement au réseau d'assainissement collectif quand le terrain est desservi, sinon utiliser le sol comme milieu d'épuration). Je considère que les incidences de l'urbanisation sont correctement analysées prenant en compte l'identification et la protection des ZH, du réseau hydrographique (distance 35 m des berges) ainsi que le développement urbain concentré dans la zone agglomérée avec des OAP reliées à l'assainissement collectif. Ces prescriptions sont des mesures d'évitement favorables à une bonne gestion de l'eau complétées par des mesures de réduction des incidences (privilégier l'infiltration à la parcelle).

En conclusion,

Je considère que les enjeux de l'eau sont bien identifiés au regard du développement de l'urbanisation ; Il conviendra de les réactualiser en fonctions du scénario privilégié dans le projet amendé dans le MER. Mais la gestion de l'eau sous tous ses aspects aurait mérité d'être abordée plus précisément dans le PADD pour la mettre en parallèle avec les incidences de l'urbanisation. *Je recommande* d'inscrire au PADD la nécessaire adéquation entre les ouvertures à l'urbanisation et les contraintes d'alimentation en eau potable et de gestion des eaux usées.

La gestion des eaux pluviales me paraît bien prise en compte pour répondre au risque inondation identifié sur le territoire. Les préconisations de l'infiltration à la parcelle quand le sol s'y prête sont satisfaisantes.

Les conditions de gestion des eaux usées, en l'état actuel du fonctionnement de l'assainissement collectif, me semblent inadaptées à un développement significatif de l'urbanisation. J'estime donc tout à fait réaliste le choix de la commune d'avoir revu à la baisse son scénario démographique, sa production de logements et le phasage des OAP avec un zonage 2AU de l'OAP3, dans l'attente du résultat des études en cours. Compte tenu de cette situation je souhaite que pour tout projet d'urbanisation ou d'aménagement, les indicateurs correspondants aux enjeux liés à la gestion des eaux potables, usées et pluviales soient intégrés et pris en compte pour statuer.

4. Les observations du public

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> <i>Ne relève pas de la procédure de révision générale du PLU.</i> <u>Avis de la commissaire enquêtrice</u> Demande à la commune de vérifier le problème, le PLU ayant identifié le risque inondation comme le risque majeur du territoire.
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>

		<p><i>Il ne s'agit pas d'une activité agricole mais relevant de l'artisanat.</i> <i>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</i></p> <p><u>Avis de la commissaire enquêtrice</u> Se référer au règlement de la zone NP en matière d'annexe.</p>
R3	LODIEL Mr et Mme	<p>Parcelle 5 à La Chaltière. Demande : identification d'un bâtiment pour changement de destination.</p> <p><u>Réponse de la commune</u> <i>Il s'agit d'une ancienne habitation. Il n'y a pas besoin de changement de destination pour réhabiliter cette construction</i></p> <p><u>Avis de la commissaire enquêtrice</u> Je prends note de la réponse de la commune concernant l'usage de ce bâtiment.</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> <i>Fournir les photos en un format commun lisible tel que l'extension .jpg</i></p> <p><u>Avis de la commissaire enquêtrice</u> Vérifier sur photo plus précise le caractère patrimonial, architectural, identitaire des bâtiments demandés en changement de destination et la distance à une exploitation agricole pour éviter les conflits d'usage.</p>
M2, M3	ROBIN Joël	<p>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</p> <p><i>Demande</i> la constructibilité de cette parcelle.</p> <p><u>Réponse de la commune</u> <i>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.</i></p> <p><u>Avis de la commissaire enquêtrice</u> Sous la contrainte de la consommation de foncier et de la détermination de l'enveloppe urbaine (qui me semble cohérente et satisfaisante), le bâti mis en évidence ne semble pas être une habitation mais un hangar. La localisation des ouvertures à l'urbanisation relève d'un choix de la commune pour répondre aux objectifs du PADD (densification, proximité des équipements).</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</i> la constructibilité de ces parcelles compte tenu de la proximité du lotissement.</p> <p><u>Réponse de la commune</u> <i>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.</i></p> <p><i>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. 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</i></p>

		<u>Avis de la commissaire enquêtrice</u> La protection de l'activité agricole et la mobilisation foncière sont des facteurs supplémentaires de choix de localisation des OAP.
--	--	--