

Département d'Ille et Vilaine

## Commune de **ERCÉ** près **LIFFRÉ**

### **ENQUÊTE PUBLIQUE**

*du 27 mai au 28 juin 2024*

#### **Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme**

*Arrêté de Liffré-Cormier Communauté en date du 23 avril 2024*

## **RAPPORT**

La commissaire enquêtrice  
Annick Liverneaux

# SOMMAIRE

<b>1/ PRESENTATION de L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Objet de l'enquête .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Cadre juridique .....</b>	<b>3</b>
<b>1.3 Présentation du projet de révision du PLU .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3.1 La commune et le territoire.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</b>	<b>11</b>
<b>1.3.4 Le règlement. ....</b>	<b>15</b>
<b>1.3.5 La concertation.....</b>	<b>18</b>
<b>1.4 Composition du dossier d'enquête publique.....</b>	<b>19</b>
<b>2/ ORGANISATION de L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>	<b>20</b>
<b>2.1 Désignation de la commissaire enquêtrice .....</b>	<b>20</b>
<b>2.2 Prise de connaissance du dossier et visite des lieux.....</b>	<b>20</b>
<b>2.3 Publicité de l'enquête publique.....</b>	<b>21</b>
<b>2.4 Opérations préalables .....</b>	<b>21</b>
<b>3/ DEROULEMENT de L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>	<b>26</b>
<b>3.1 Analyse des observations .....</b>	<b>26</b>

# 1/ PRESENTATION de L'ENQUÊTE PUBLIQUE

## 1.1 Objet de l'enquête

Ainsi que cela est précisé dans l'article 1 de l'arrêté de Liffré-Cormier Communauté en date du 23 avril 2024, cette enquête publique concerne le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ercé-près-Liffré.

Dans sa délibération du 14 septembre 2023, le conseil municipal de la commune de Ercé-près-Liffré a décidé d'approuver le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme avec les objectifs suivants :

1. Se conformer aux dispositions de la loi ENE dite loi « Grenelle 2 » et de la loi ALUR.
2. Respecter les engagements des documents supérieurs :
  - Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes approuvé le 22 octobre 2019 ;
  - Le Programme Local de l'Habitat de Liffré-Cormier Communauté approuvé le 9 mars 2020 ;
3. Favoriser le renouvellement urbain ;
4. Préserver la qualité architecturale et l'environnement.

## 1.2 Cadre juridique

L'enquête publique a été prescrite par Monsieur Le Président de Liffré Cormier Communauté par arrêté du 23 avril 2024, fixant la période d'enquête du lundi 27 mai 2024 à 14h00 au vendredi 28 juin 2024 à 17h30, soit 33 jours consécutifs.

L'arrêté cite les références législatives et réglementaires suivantes :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;
- Le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-19, L. 153-21, L. 153-31 et R. 153-8 et suivants ;
- La délibération du conseil municipal de la commune d'Ercé-Près-Liffré en date du 10 mars 2015 prescrivant la révision du PLU de la commune ;
- Les débats sur le PADD au sein du Conseil Municipal d'Ercé-près-Liffré en date du 13 janvier 2022 et du 6 avril 2023 ;
- La délibération du conseil municipal de la commune d'Ercé-Près-Liffré en date du 14 septembre 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU ;
- L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en date du 21 mars 2024 en application de l'article R.104-21 du Code de l'Urbanisme ;
- L'arrêté préfectoral n°35-2023-10-03-00002 du 03 octobre 2023 portant modification des statuts de la communauté de communes « Liffré-Cormier Communauté » et notamment la compétence PLU et document en tenant lieu ;
- La délibération 2023-193 du conseil communautaire en date du 17 octobre 2023 portant sur l'achèvement des procédures d'évolution des PLU communaux et notamment la procédure de révision générale du PLU d'Ercé-Près-Liffré ;
- La délibération du conseil municipal en date du 26 octobre 2023 portant sur l'acceptation de l'achèvement des procédures en cours par Liffré-Cormier Communauté ;
- La décision en date du 26 mars 2024 du Président du Tribunal Administratif de Rennes désignant Madame Annick LIVERNEAUX, en qualité de commissaire enquêtrice ;
- Le dossier du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme d'Ercé-près-Liffré ;

## 1.3 Présentation du projet de révision du PLU

### 1.3.1 La commune et le territoire.

ERCÉ PRES LIFFRÉ est située à 26 km au nord-est de Rennes, son territoire s'étend sur 1 578 hectares et comprenait 1 965 habitants en 2020. Elle fait partie de Liffré-Cormier Communauté qui regroupe 9 communes et environ 26 000 habitants. Les communes limitrophes d'Ercé-Près-Liffré sont :

- Gahard et Saint-Aubin-du-Cormier au nord,
- Gosné à l'est,
- Chasné-sur-Illet et Saint-Aubin-d'Aubigné à l'ouest,
- Liffré au sud.

La population de la commune est caractérisée par une part importante de jeunes et de familles. Les logements sont plus grands que la moyenne départementale et majoritairement occupés par des propriétaires. La proportion de logements vacants reste à un niveau faible.

La commune dispose des équipements scolaires et périscolaires pour les écoles maternelles et primaires, d'équipements sportifs et culturels, d'une maison intercommunale et un centre de loisirs sans hébergements.

En 2017, la population active représentait 80,7% des 15-64 ans, ce qui est nettement supérieur à la moyenne départementale, les zones d'emplois principales sont Rennes et Liffré.

Les déplacements pendulaires et motorisés sont particulièrement importants sur le territoire puisque seulement 15,3 % des actifs travaillent sur la commune. Ercé-près-Liffré est desservie par le réseau de transports d'autocars BreizhGo (Région Bretagne). Le service Vé'loC permet également aux habitants de Liffré-Cormier Communauté d'accéder à un service de location de vélos à assistance électrique. Il existe une aire de covoiturage sur la commune.

Au sein du bourg, les trottoirs permettent une circulation piétonne aisée entre les zones d'habitat, les écoles et les autres équipements structurants, mais les liaisons entre les hameaux et le bourg ne sont pas aménagées pour permettre une circulation douce en sécurité. Il s'agit essentiellement de petites routes à double sens qui présentent sur quelques tronçons des accotements enherbés.

La zone d'activités artisanales « Le Verger » située dans le tissu urbain du bourg comprend 2 entreprises. Il n'existe que très peu de commerces à Ercé-près-Liffré, leur activité étant compromise par la proximité de Liffré. La présence d'un commerce alimentaire fait figure de condition principale au maintien des personnes âgées.

L'activité agricole est principalement orientée vers les vaches laitières, les viandes bovines et les céréales. Certaines exploitations ont des activités complémentaires en vente directe ou en transformation de produits. Dix exploitations sont engagées dans une démarche de qualité et une exploitation est certifiée Label Rouge et une autre en agriculture biologique.

Les paysages du territoire sont marqués par des reliefs élevés au nord et au sud de la vallée de la rivière Illet orienté d'est en ouest. La succession de vallons et de collines délimitent des vallées humides en alternance avec d'étroits plateaux agricoles sur les points les plus hauts. Le réseau hydrographique de la commune est dense et constitué de nombreux ruisseaux qui alimentent l'Illet :

- Le ruisseau de l'étang d'Ouée en limite est
- Le ruisseau de la Saudrais, le ruisseau de Burette et du Hen Herveleu en limite sud
- Le ruisseau du Riclon en limite ouest
- Le ruisseau du Darot qui traverse le bourg

Le bourg se trouve en position de promontoire de la vallée l'Illet.

Il existe une quinzaine de réservoirs de biodiversité dont onze repérés comme milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) sur le territoire, aucun site Natura 2000 n'est présent.

Les boisements, les haies bocagères, et les ripisylves servent de trames pour les corridors écologiques.

### **1.3.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document central du plan Local d'Urbanisme destiné à l'ensemble des citoyens. Il formalise le projet de la collectivité et définit les orientations générales des politiques retenues en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

En conformité avec la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové (ALUR), il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

A Ercé-près Liffré, les orientations qui ont été définies visent essentiellement à développer une urbanisation répondant aux critères du développement durable en termes d'économie d'espace et de mixité sociale et intergénérationnelle, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Ercéens et à gérer les contraintes auxquelles est soumis le territoire en termes de risques naturels et technologiques.

L'armature du PADD de Ercé-près Liffré s'organise autour de 4 grandes orientations, comportant chacune plusieurs objectifs :

1. La protection et la valorisation du patrimoine environnemental, paysager et architectural.
2. Un développement équilibré et régulier de la population.
3. Le renforcement d'un pôle de vie rural qui associe qualité de vie et qualité du vivre ensemble.
4. Le renforcement et la diversification des supports de l'économie locale.

#### **Orientation 1 : La protection et la valorisation du patrimoine environnemental, paysager et architectural.**

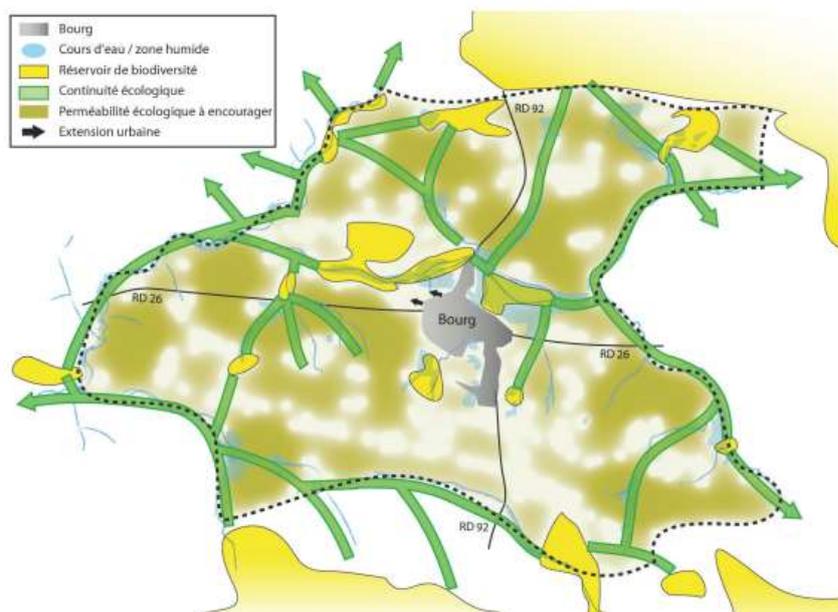
Objectif n° 1 : Préserver les espaces naturels sensibles.

Les espaces naturels de Ercé-près-Liffré comprennent de nombreux Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE) répertoriés sur le territoire. Ces derniers couvrent plus de 100 ha du territoire communal.

Le réseau hydrographique, zones humides, ruisseaux, rivières, étangs ou mares constituant la trame bleue, sera protégé de telle sorte qu'aucune construction ou extension de constructions ne viennent altérer leurs rives et leurs boisements. Ces espaces pourront, sous condition de leur préservation, faire l'objet de projets pédagogiques ou de mise en valeur.

Le bocage existant constitué des haies et boisements structurants doit être préservé et conforté afin de modérer l'impact visuel des constructions dans le paysage et de réguler l'écoulement des eaux de ruissellement. Cela pourra conduire à compléter les réseaux de haies et de fossés.

La qualité du milieu naturel dans son ensemble nécessaire à la biodiversité sera recherchée. Les coulées vertes offrant des corridors de déplacement pour la faune et la flore, des lieux de refuge, de nidification, de reproduction et d'alimentation seront préservées.



Objectif n° 2 : Préserver les paysages vallonnés et bocagers.

Les unités de paysages répondant chacune à des problématiques propres sont : les vallons, la vallée de l'Illet, les fronts forestiers périphériques, les balcons sur le grand paysage, le paysage des Rochers.

Ercé-près-Liffré se doit de préserver ses paysages qui participent à la qualité de son cadre de vie.

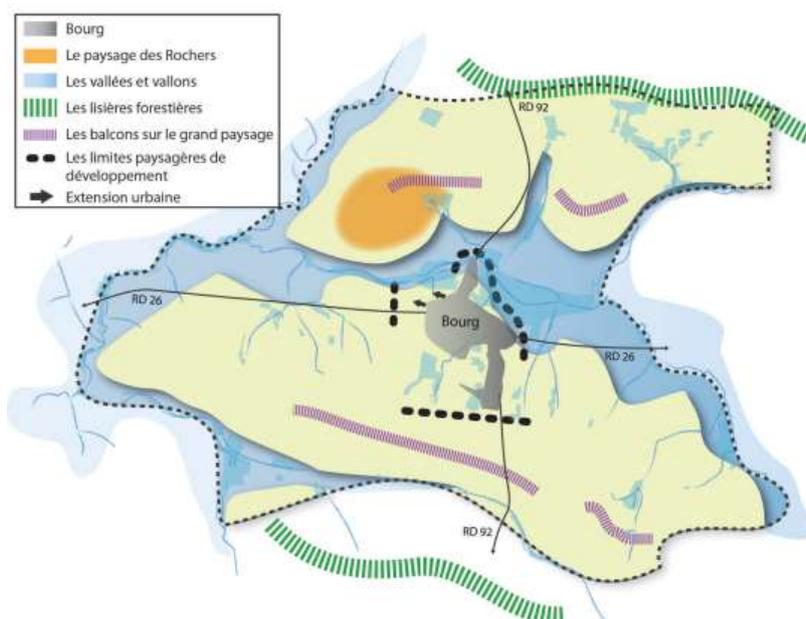
Ainsi, les objectifs du PLU sont multiples :

- préserver la ripisylve (gaine boisée) des vallons en limitant leur enfrichement.
- conforter les diverses scènes fluviales et agraires de la vallée de l'Illet.
- conserver les fronts forestiers limitrophes.
- préserver le caractère du secteur des Rochers.

L'implantation de constructions nouvelles en milieu rural, soit liée au développement des villages ou aux exploitations agricoles, ne devra pas porter atteinte à la lecture des lignes de crêtes et des balcons sur le grand paysage.

L'urbanisation le long des axes routiers banalise également le paysage et les vues sur la campagne. Le projet de PLU prévoit donc de stopper l'urbanisation linéaire du bourg le long des routes, en particulier le long de la Route Départementale 92, il définit des limites paysagères de développement pour contenir les éventuelles extensions urbaines.

Lorsqu'ils constituent des espaces de transition, les haies, cheminements, cours d'eau, fossés doivent être maintenus et reconstitués chaque fois que cela est possible, afin d'atténuer l'impact paysager que peuvent avoir les constructions en frange de ville, en particulier lors des nouvelles opérations d'aménagement.



Objectif n° 3 : Préserver l'identité rurale et agricole par la mise en valeur du patrimoine architectural.

La commune dispose d'un patrimoine bâti diversifié identitaire d'une commune rurale bretonne. Il apparaît souhaitable de ne pas figer les constructions n'ayant plus de vocation agricole afin d'éviter leur abandon. La protection patrimoniale doit être le motif premier de la mise en œuvre du changement de destination.

Les éléments du petit patrimoine feront l'objet de mesure de protection adaptée.

### Orientation 2 : Un développement équilibré et régulier de la population.

Objectif n° 1 : Un développement programmé pour générer une croissance régulière de la population.

L'offre résidentielle doit être quantitativement et qualitativement suffisante pour répondre à la diversité des besoins de la population. Elle doit assurer la satisfaction d'une diversité sociale de population et compenser le desserrement des cellules familiales d'autre part.

En conséquence le projet de la commune vise à accueillir environ 240 habitants sur les 10 prochaines années, pour atteindre 2 340 habitants à l'horizon 2033, soit une croissance démographique annuelle de l'ordre de 1,1%. Ces objectifs de croissance sont basés sur le projet de territoire du Pays de Liffré.

Pour répondre à ce gain de population, environ 117 logements devront être construits entre 2023 et 2033, soit une moyenne de 11 logements par an.

Objectif n° 2 : Maitriser l'urbanisation et valoriser l'identité rurale et agricole de la commune.

L'urbanisation doit permettre le développement démographique tout en ayant un impact minimal sur l'environnement, les paysages et l'agriculture.

Compléter le tissu existant

Il existe quelques secteurs non bâtis dans le tissu urbain. Afin de préserver les espaces naturels, agricoles et les paysages, des dispositions réglementaires seront prises pour faciliter la densification du tissu existant. Cette densification devra s'adapter aux particularités du tissu urbain limitrophe.

Offrir une alternative raisonnée à l'installation des ménages dans le bourg

Afin d'offrir une alternative aux familles attirées par un cadre de vie plus rural, la commune permet de nouvelles constructions dans les hameaux de l'Épine et du Placis des Retais.

Dans un souci de préservation de l'activité agricole, les autres hameaux et les écarts n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation. Cependant, les habitations existantes conserveront des possibilités d'évolution telles que l'extension, la construction d'annexe ou encore le changement de destination dans le respect de l'activité agricole et des espaces naturels avoisinants.

Objectif n° 3 : Limiter la consommation des espaces.

Le projet de PLU prévoit une consommation foncière limitée en extension urbaine d'environ 4 hectares pour le résidentiel grâce aux leviers d'actions suivants :

- Tendre vers une densité de 20 logements/hectare pour les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble.
- Mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation sur les principaux secteurs à enjeux afin d'y promouvoir des opérations combinant des formes d'habitat denses.

Au cours de la période 2011-2021, la commune a consommé 15,6 ha. Le présent PLU réduit donc la consommation d'espaces agricoles et naturels de plus de 70%.

Objectif n° 4 : Une offre résidentielle diversifiée.

La commune doit disposer d'une gamme suffisamment large de logements pour assurer un renouvellement de la population et la diversité sociale. Le programme du projet de PLU prévoit :

- Un parc de logements diversifiés : maisons en lots libres ou groupés, petits collectifs ou formules intermédiaires permises par les programmes de semi-collectifs.
- Le changement de destination du patrimoine local.
- Une offre en locatif social et en accession sociale à la propriété, en adéquation avec le projet de Programme Local de l'Habitat du Pays de Liffré.
- La mise en place de dispositifs permettant de maîtriser le coût du foncier, favorable à l'accueil de personnes âgées, de familles monoparentales, de couples de jeunes actifs sans enfants... et de familles.

### Orientation 3 : Le renforcement d'un pôle de vie rural qui associe qualité de vie et qualité du vivre ensemble.

Objectif n° 1 : Un centre bourg qui offre une plate-forme diversifiée et cohérente de services à la personne.

Afin d'apporter les équipements et les services en adéquation avec l'accueil de nouveaux habitants et les besoins de la population, la collectivité prévoit :

- Promouvoir la création de lieux de convivialité dans le bourg (exemple création d'un parc sur le site de la Haute Haule).
- Conforter le pôle d'équipements en permettant le développement des équipements scolaires, associatifs, culturels et sportifs.
- Renforcer l'offre de services pour les personnes âgées, avec entre autres la création d'un espace intergénérationnel.
- Maintenir l'offre de services en matière de santé.

Objectif n° 2 : Des espaces publics en centre-bourg et dans les hameaux à conforter qui favorisent la qualité du vivre ensemble.

La municipalité souhaite améliorer la qualité paysagère du tissu bâti existant. Les aménagements des espaces publics devront conforter le caractère urbain du bourg et des hameaux et notamment les entrées de bourg qui nécessiteront une requalification.

Par ailleurs, une réflexion sera menée pour sécuriser les déplacements des piétons sur l'espace public du cœur du centre-bourg (Place de l'Église, avenue de l'Illet...).

Objectif n° 3 : Un projet urbain organisé par une structure viaire hiérarchisée et diversifiée.

Le maillage du bourg par un réseau de cheminement piétons et cycles entre les différentes fonctions (habitat, équipements, commerces) entraîne la requalification de certaines voies pour sécuriser les flux piétons et automobiles. Une liaison douce sécurisée en direction du Domaine du Verger sera prévue, par ailleurs, le prolongement de la piste cyclable située entre le bourg et la ville de Liffré est à l'étude.

La commune envisage également l'aménagement d'une connexion viaire entre la RD 92 et la Route de la Bourdequinaie pour sécuriser les déplacements.

Enfin, le réseau de chemins de randonnée et de Grande Randonnée (GR) existant sera protégé et valorisé. Ces lieux de détente permettent également la mise en valeur de la biodiversité locale et des paysages.

Objectif n° 4 : Un projet urbain qui intègre la dynamique de développement durable.

Tout projet d'ensemble futur fera l'objet d'une recherche d'organisation urbaine qualitative, notamment sur l'implantation du bâti, sur la création d'espaces publics structurants, sur la ponctuation des parcours par des temps forts, sur la réduction de l'usage de l'automobile, et sur l'opportunité de promouvoir la mixité urbaine support de mixité sociale. Le PADD a pour objectif de :

- Promouvoir les formes urbaines compactes qui favorisent une architecture bioclimatique.
- Permettre la production des énergies renouvelables.
- Assurer la régulation thermique par des espaces publics de qualité permettant une aération des quartiers, préserver des cœurs d'îlots végétalisés et limiter l'imperméabilisation des sols.
- Valoriser une gestion raisonnée des eaux pluviales.

Objectif n° 5 : Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants.

Les évolutions de l'urbanisation prendront en compte les réseaux d'énergie existants afin de favoriser leur optimisation. De plus, la commune envisage la création d'un réseau de chaleur permettant d'alimenter certains équipements collectifs, (école élémentaire, centre de loisirs...).

Objectif n° 6 : Améliorer les performances énergétiques des constructions.

Afin d'œuvrer pour la transition énergétique et réduire les consommations d'énergie, le recours aux énergies renouvelables sera préconisé. Pour faciliter ces procédés de construction, les contraintes architecturales seront limitées suivant la localisation du projet.

Objectif n° 7 : Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et nuisances.

Les risques présents sur le territoire sont notamment liés aux inondations. Afin de protéger les biens et les personnes et les anticiper selon le principe de précaution, le projet communal limite les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles.

#### Orientation 4 : Le renforcement et la diversification des supports de l'économie locale.

Objectif n° 1 : Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions de gestion du paysage et d'activité économique.

Afin de garantir une capacité d'évolution du bâti nécessaire à l'activité agricole, et avec l'objectif de protéger cette activité économique, les conditions d'évolution du bâti de tiers à l'agriculture seront limitées. Par contre, la diversification des activités agricoles telles que vente à la ferme, camping à la ferme, gîte, chambres d'hôtes, ferme pédagogique,..., seront autorisées.

Objectif n° 2 : Accompagner le développement économique de Liffré-Cormier Communauté.

La croissance résidentielle doit se conjuguer avec l'augmentation de l'offre de l'emploi pour assurer une diversité de fonctions sur la commune et limiter le nombre de déplacements « domicile-travail ».

Il s'agit notamment de :

- Conforter le secteur du Verger.
- Favoriser l'installation des activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain pour développer l'emploi.
- Développer l'aménagement des réseaux numériques (très haut débit) sur le territoire, en prenant appui sur l'opération Bretagne Très Haut Débit (BTHD).

Le développement ou l'installation d'activités en lien avec les loisirs et le tourisme de plein air sera permise sous réserve de limiter les impacts sur l'activité agricole et les milieux naturels.

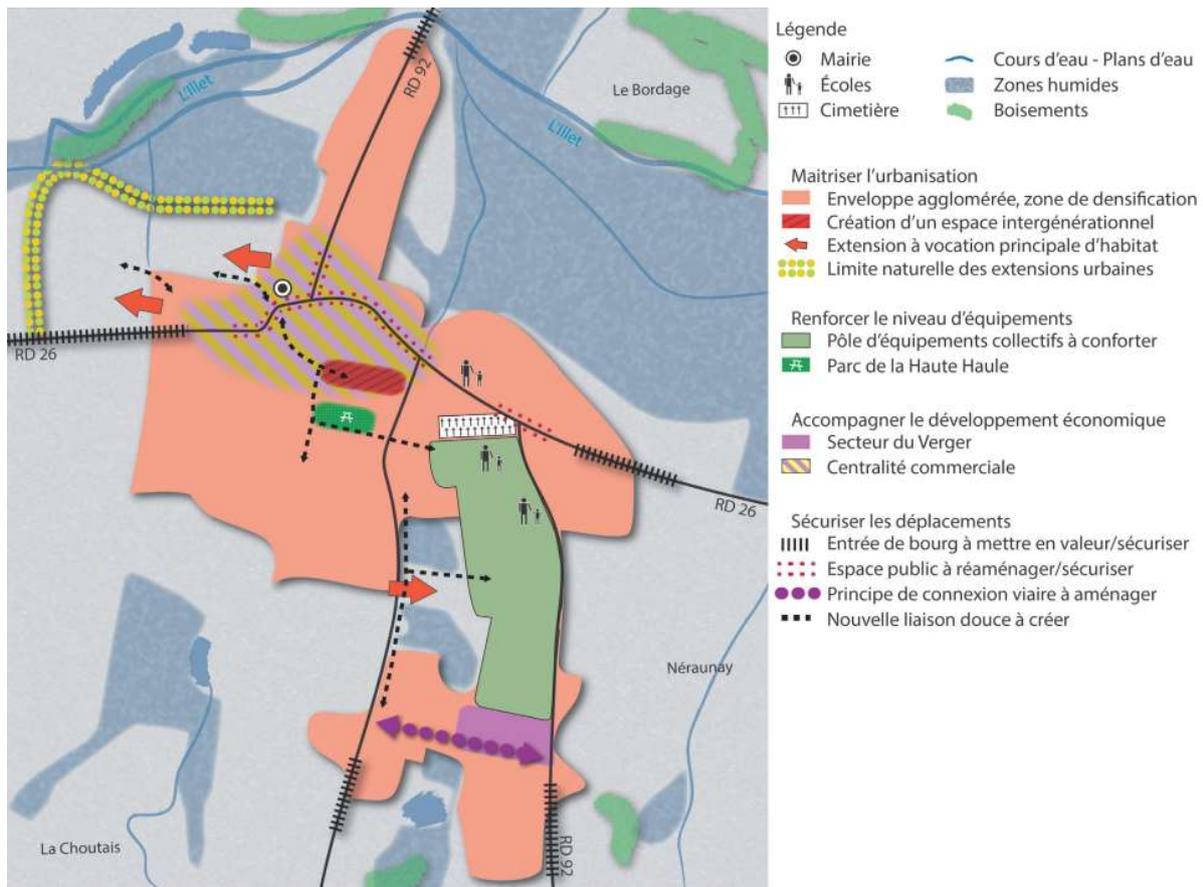
Objectif n° 3 : Maintenir une vitalité commerciale dans le centre-bourg.

Les commerces de proximité dans le bourg sont essentiels pour les habitants et en particulier pour ceux dont les possibilités de déplacements sont réduites.

Afin de soutenir et développer par le biais d'outils règlementaires le maintien et la création de nouveaux commerces en cœur de bourg, les élus souhaitent d'une part, inciter au maintien des commerces en règlementant leur changement de destination, et d'autre part faciliter l'installation de commerces et de services dans la centralité.

Objectif n° 4 : Ne pas figer les entreprises installées en campagne.

La commune souhaite maintenir les activités existantes en campagne qui participent à la vitalité économique. Le PLU pourra identifier des STECAL à vocation économique afin de permettre aux entreprises de pouvoir évoluer dans le respect et la préservation de l'activité agricole et des espaces naturels avoisinants.



### **1.3.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

#### 1.3.3.1 Orientations d'aménagement et de programmation thématiques.

Les orientations exposent les principes de construction et d'aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme, ils sont applicables à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation d'habitat.

Les aménageurs et constructeurs devront appliquer ces principes dans leur projet. Ils concernent :

#### Les principes de construction dans le tissu urbain:

**Implantation du bâti :** une maison doit pouvoir évoluer suivant les besoins de la famille, contrairement à l'implantation au centre de la parcelle, la construction en limite de propriété facilite les possibilités d'extension et de construction de volumes secondaires. La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.

**Economie d'espace :** Les parcelles étroites avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées. Elles permettent une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti, la réduction des coûts de VRD, un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté et la compacité du bâti. Le linéaire sur rue des parcelles ne devrait pas excéder 15 m, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.

**Economie d'énergie :** La disposition de la construction sur la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager le meilleur ensoleillement.

Les constructions devront favoriser les apports solaires passifs en orientant les façades et les ouvertures au sud et en limitant les effets de masques. Privilégier l'éclairage naturel des logements et la double

orientation afin de favoriser un rafraîchissement en été, choisir des protections solaires extérieures, favoriser et permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Afin de limiter la consommation d'énergie grise : développer la réutilisation des matériaux et le réemploi, privilégier les circuits courts et les filières de recyclage des matériaux de constructions.

Enfin, les projets doivent inciter à la végétalisation du tissu urbain et au développement des trois strates de végétation dans les projets : herbacée, arbustive et arborée afin de développer les ombrages.

Construire dans la pente : adapter les niveaux de la construction à la pente naturelle du terrain en évitant les modifications de terrain. Prendre en compte la position du garage par rapport aux accès pour éviter des voies carrossables peu qualifiante pour le paysage et orienter le faitage par rapport à la pente.

#### Les déplacements :

La voirie : la trame viaire devra permettre de distinguer réseau structurant et réseau de desserte.

Les voies structurantes assurent une fonction circulatoire et de flux d'échanges entre quartiers. Elles ne doivent pas créer un effet coupure au sein du quartier, notamment pour les modes doux.

Les voies de desserte répondent à des fonctions et un usage de proximité. L'organisation de ces voies doit permettre une circulation partagée et apaisée favorable à la pratique des modes doux.

Pour les projets à vocation économique, les voies devront prévoir des aménagements spécifiques à la circulation des poids lourds.

Des connexions cohérentes devront être assurées entre les voies créées et le réseau existant. Tous les modes de déplacements devront être pris en compte dans les aménagements des espaces publics par la mise en place d'un partage de la voirie adapté.

Les modes doux et le stationnement : Le principe de continuité des itinéraires modes doux est un enjeu majeur pour le développement de leur pratique. Lors de la définition des projets, les tracés seront définis de manière la plus directe vers les centralités, les équipements, les arrêts de transport en commun. Le principe de perméabilité sera recherché et les aménagements devront permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. L'implantation d'équipements facilitant la pratique des modes doux comme des stationnements vélos à proximité des pôles générateurs de déplacements devra être réalisée.

Le stationnement devra participer à la qualité paysagère des lieux : des solutions alternatives à la réalisation du stationnement en aérien sur la parcelle devront être étudiées, notamment l'intégration aux constructions. Les stationnements aériens devront faire l'objet d'aménagements paysagers qualitatifs, ils pourront être mutualisés entre des vocations complémentaires et/ou regroupés au sein d'un espace commun à plusieurs projets.

#### La trame verte et bleue :

La trame verte d'Ercé-Près-Liffré est constituée majoritairement par les prairies, le bocage et quelques boisements disséminés sur le territoire.

La trame bleue est essentiellement constituée par les cours d'eau, dont le principal est l'Illet, les zones humides et des mares.

Plusieurs Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique, nœuds structurants de la trame verte et bleue ont été identifiés sur le territoire communal.

Tous ces espaces naturels et agricoles sont soumis à de fortes pressions telles que les infrastructures de transports et les zones agglomérées qui cloisonnent l'espace et participent à la destruction des milieux naturels et à l'appauvrissement de la biodiversité.

Afin de pérenniser les milieux naturels (MNIE, boisements, étangs, zones humides, mares...) et conforter les continuités paysagères et écologiques, le projet de PLU énonce des principes d'aménagement.

Trame verte :

- Préserver et valoriser le bocage et les espaces boisés en maintenant le bocage et les boisements présents sur le territoire.
- Restaurer et améliorer les continuités écologiques en reconstituant le maillage bocager partout où c'est possible.
- Intégrer la trame verte existante dans les opérations d'aménagement et compléter avec une palette de végétaux adaptée au contexte local et peu consommatrice d'eau. Favoriser une transition douce entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels en soignant les franges urbaines.

Trame bleue :

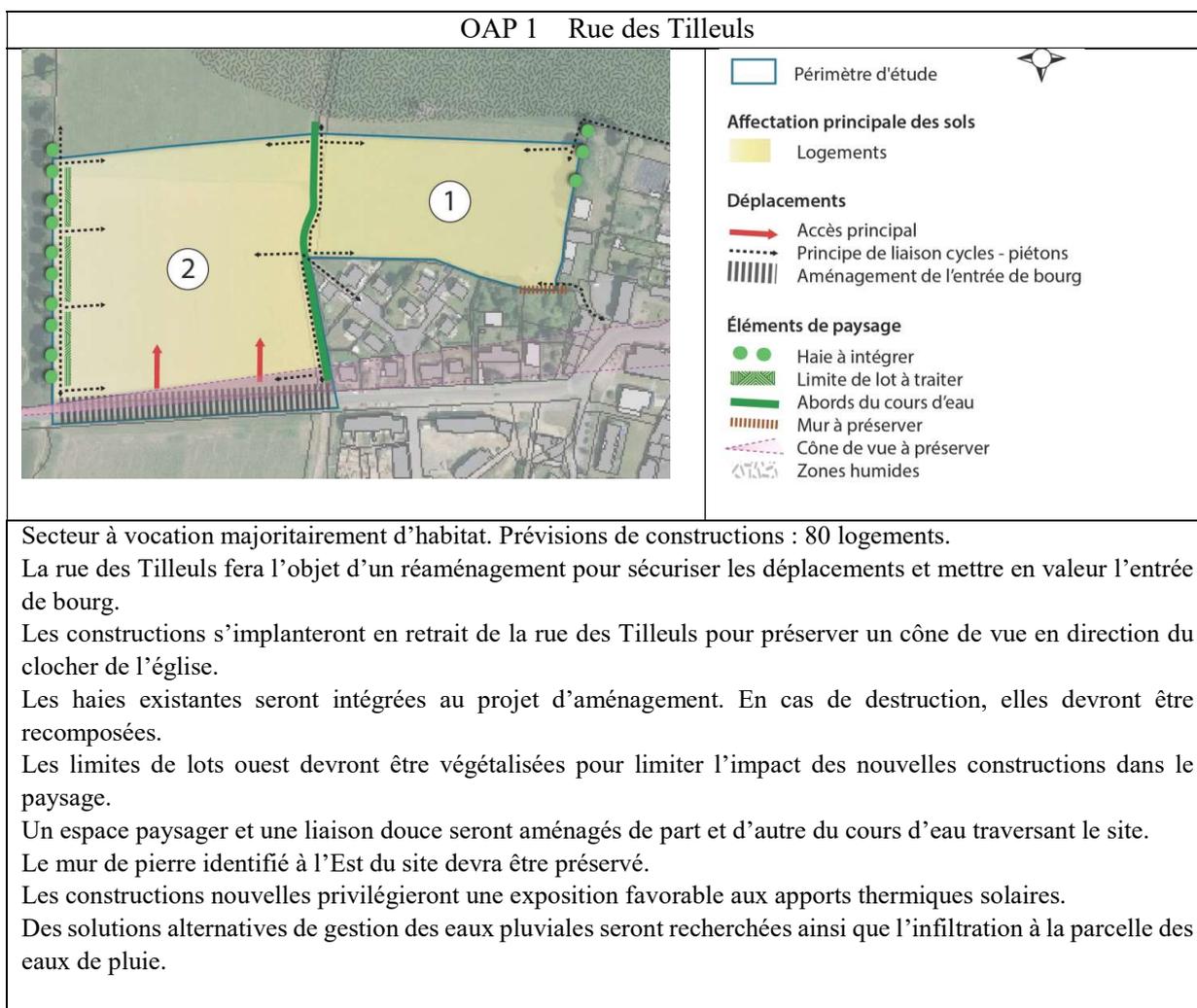
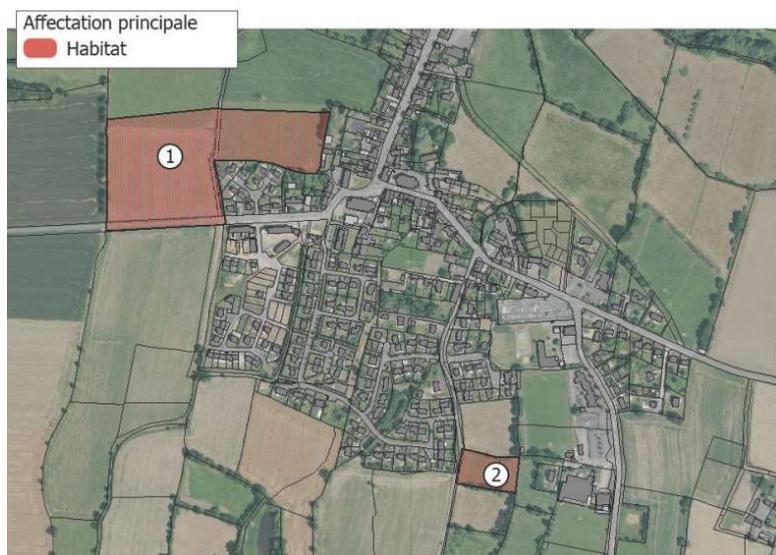
- Protéger les zones humides localisées aux abords des cours d'eau et plus particulièrement dans la vallée de l'Illet.
- Préserver le réseau hydrographique constitué par l'Illet et ses affluents : une marge de recul des constructions de 5 mètres par rapport aux cours d'eau est imposée afin de permettre l'expansion des crues et les projets de renaturation pour la continuité écologique.
- Améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques quand des points de fragilité ont été identifiés.
- Prendre en compte le risque d'inondation en préservant les zones inondables identifiées le long de l'Illet.
- Intégrer la trame bleue dans les nouveaux quartiers en créant des aménagements paysagers participant à la gestion des eaux de pluie. Valoriser le parcours de l'eau dans la conception du projet avec la création de noues, bassins paysagers, etc.

#### 1.3.3.2 Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

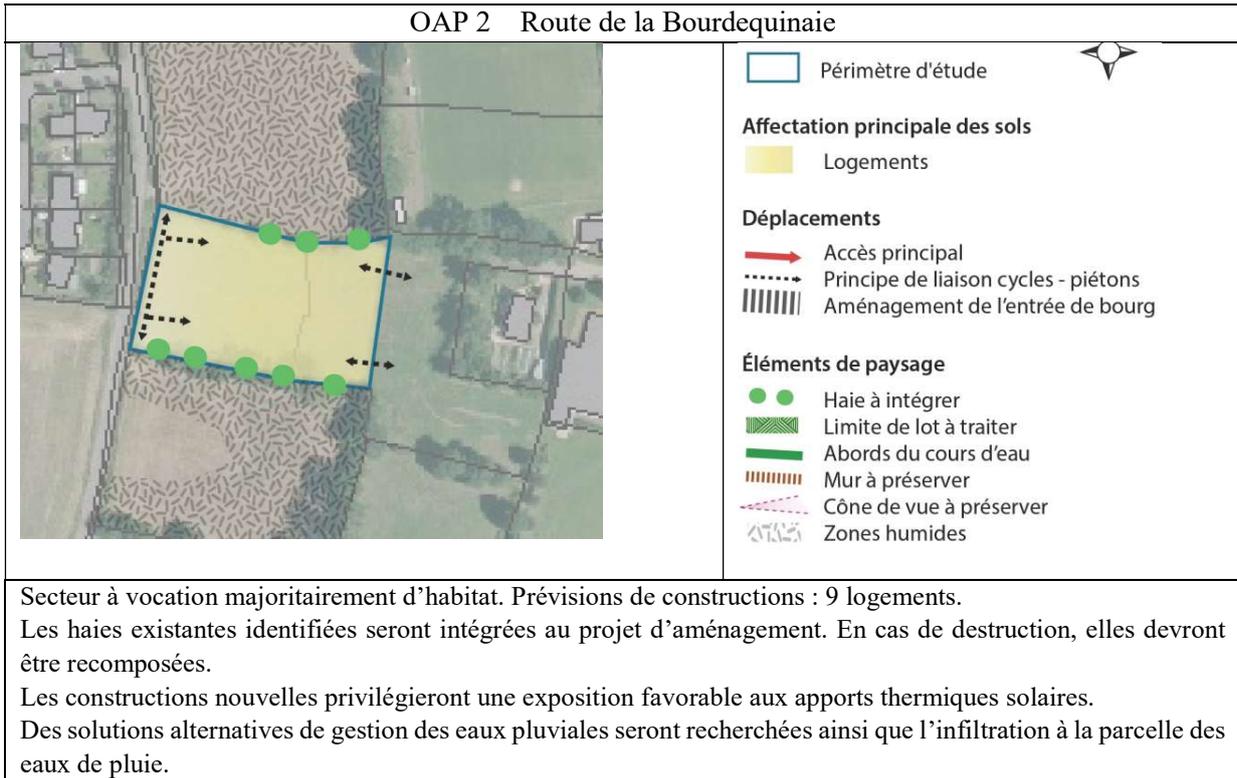
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs. Ils précisent les principales caractéristiques en matière de desserte, de programmation et des éléments du paysage à préserver.

Les OAP complètent les dispositions du zonage et du règlement sans s'y substituer et sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

	Désignation	Surface	Zonage	Vocation	Densité
OAP n° 1	Rue des Tilleuls	4,00 ha	1 AU	Habitat	20 logts/ha
OAP n° 2	Route de la Bourdequinaie	0,45 ha	1 AU	Habitat	20 logts/ha



## OAP 2 Route de la Bourdequinaie



### 1.3.4 Le règlement.

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

#### Le règlement écrit.

Le règlement écrit est indissociable du plan de zonage. Il contient les règles générales d'urbanisme ainsi que les servitudes d'utilisation des sols destinés à la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il précise pour chaque zone identifiée au règlement graphique, les règles particulières d'occupation des sols suivant les usages ou la nature de leur affectation dans le projet de PLU.

Il comprend en préliminaire des règles applicables à chaque zonage les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du document.

Les zones urbaines (U)	
Elles regroupent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.	
Zone UA	La zone UA correspond à la zone urbaine à vocation mixte couvrant le cœur de bourg ancien. Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. On y trouve un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu. Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes

	avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Cette zone est partiellement couverte par l'atlas des zones inondables (sous-secteur UAi)
Zone UB	La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. Elle couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du centre-bourg ancien. Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Cette zone est partiellement couverte par l'atlas des zones inondables (sous-secteur UBi)
Zone UE	La zone UE est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.
Zone UL	La zone UL est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.
Les zones à urbaniser (AU)	
Zone 1AUB	La zone 1AUB correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU. Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.
Les zones agricoles	
Zone A	La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont admises dans cette zone les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs. Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone A ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.
Zone AH	A titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la zone AH peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite

	d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).
	Cette zone couvre deux hameaux situés dans la campagne, L'Épine et Le Placis des Retais.
Zone AE	A titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la zone AE peut recevoir des constructions susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).
	Elle couvre trois secteurs à vocation économique situés en zone agricole, à Chantepie, Le Plessis et La Boule d'Or.
Les zones naturelles et forestières	
Zone NA	La zone NA est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.
	Elle couvre quelques petits boisements, les abords des cours d'eau et de grands espaces naturels constitutifs des continuités écologiques de Ercé-Près-Liffré.
Zone NP	La zone NP est destinée à être protégée de manière stricte en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.
	Elle couvre les MNIE, la zone inondable et de nombreuses zones humides implantées à proximité des continuités écologiques.

Annexe 1 : Règles relatives aux places de stationnement.

Annexe 2 : Potentiel allergisant des végétaux.

Annexe 3 : Liste des plantes invasives de Bretagne.

### Le règlement graphique

Le règlement graphique est composé de 2 planches couleur : le plan de zonage du bourg à l'échelle 1/2500<sup>ème</sup> et le plan de zonage de la commune à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup>.

Ils représentent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones agricoles et naturelles.

Ils indiquent également :

Les prescriptions diverses liées aux marges de recul sur routes départementales, les orientations d'aménagement et de programmation, les zones inondables, et les Milieux Naturels d'Intérêt Ecologiques.

Les éléments des espaces naturels ou du patrimoine faisant l'objet d'une protection : les zones humides, les haies et talus classés ou non, les boisements, les cours d'eaux.

Les constructions répertoriées comme éléments du paysage et les bâtiments pouvant changer de destination.

Les servitudes particulières : centralité commerciale et linéaire commercial à préserver en centre-bourg, secteur de mixité sociale, les cheminements doux à créer ou à conserver, et les emplacements réservés.

### Les emplacements réservés.

N°	Localisation	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Impasse des Courtils Ronds	Aménagement pour liaison douce	Commune	275 m <sup>2</sup>
2	Rue du Darot	Aménagement d'un parc	Commune	2580 m <sup>2</sup>

### **1.3.5 La concertation.**

Jusqu'à l'arrêt du projet le 14 septembre 2023, le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'un travail de concertation avec le public.

Les modalités de la concertation ont été les suivantes :

- Affichage de la délibération de prescription du PLU du 10 mars 2015 en mairie ;
- Mise à disposition de documents d'information sur le PLU, notamment « le porter à connaissance » établi par les services de l'Etat ;
- Mise à disposition du rapport de présentation et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable au fur et à mesure de leur élaboration ;
- Mise à disposition d'un registre destiné au public pour y noter ses remarques et observations suscitant 10 courriers.
- Organisation de 2 réunions publiques :
  - Le 30 juin 2016 : Présentation du PADD. Lors de cette réunion 10 personnes étaient présentes.
  - Le 2 février 2023 : Présentation du projet de plan local d'urbanisme avant arrêt. Lors de cette réunion, environ 50 personnes étaient présentes. Présentation de la partie réglementaire, des orientations d'aménagement et de programmation et du zonage.
- Organisation de 3 réunions avec les personnes publiques associées :
  - Le 29 novembre 2016 : Présentation du projet de PADD.
  - Le 15 octobre 2021 : Présentation du nouveau projet de PADD.
  - Le 6 avril 2023 : Présentation d'une version modifiée du PADD.
- Organisation de 2 réunions avec les acteurs du monde agricole.
- Parution de 2 articles sur le site Internet de la commune et dans le bulletin mensuel municipal de Ercé près Liffré.

Cette concertation a permis d'informer la population sur le déroulement et le contenu du PLU et d'échanger et expliquer les choix et objectifs communaux.

Elle a mis en évidence les points suivants :

- Demande de la DDTM de bien prendre en compte l'entrée de ville ouest dans le cadre de la réalisation de l'OAP n°1.
- Demandes de particuliers pour la création de Stecal à vocation économique et l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination.

## 1.4 Composition du dossier d'enquête publique

Arrêté de Liffré Cormier Communauté n° 2024-030 en date du 23 avril 2024 prescrivant l'enquête publique et ses modalités.

Registre d'enquête publique

Dossier d'Enquête Publique du Projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme.

Il a été réalisé par le bureau d'études « L'ATELIER D'YS » 36 rue du Trèfle, 35520 LA MEZIERE et contient les pièces suivantes :

1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation
4. Règlement écrit
5. Plan de zonage
- 6.1 Annexes sanitaires
  - 6.1.1 Plan du réseau des eaux usées
  - 6.1.2 Plan du réseau des eaux pluviales
  - 6.1.3 Plan du réseau d'adduction en eau potable
- 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
- 6.5 Etude du patrimoine bâti

Avis des Personnes Publiques Associées

Préfet courrier en date du 6 mars 2024

Etat synthèse DDTM

Pays de Rennes en date du 17 novembre 2023.

MRAE en date du 21 mars 2024.

Agricultures et Territoires - Chambre d'agriculture en date du 18/12/2023.

CLE SAGE Vilaine en date du 2021

Liffré Cormier Communauté en date du 7 décembre 2023.

Ville de Liffré- Service Communication le 15 mars 2024.

## **2/ ORGANISATION de L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

L'enquête publique est organisée par Liffré-Cormier Communauté, 8 Le Carfour- 35340 La Bouëxière.

Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de Ercé-Près-Liffré, Place de la mairie – 35340 Ercé-Près-Liffré. Le dossier d'enquête publique comprenant le projet de révision du PLU, accompagné d'un registre est mis à disposition du public à l'accueil de la mairie. Un bureau a été mis à disposition de la commissaire enquêtrice pour la tenue des permanences dans le local du Centre Communal d'Action Social, contigu à la mairie.

### **2.1 Désignation de la commissaire enquêtrice**

Madame La Conseillère déléguée par le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné par décision en date du 26 mars 2024, Madame Annick Liverneaux en qualité de Commissaire Enquêtrice pour l'enquête publique E 24000053/35 ayant pour objet la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ercé-près-Liffré.

### **2.2 Prise de connaissance du dossier et visite des lieux**

Le 19 avril 2024, la commissaire enquêtrice a été reçue par Monsieur Bertrand Chevestrier, maire de Ercé-Près-Liffré, dans les locaux de la mairie.

Madame Valérie Bouvet, secrétaire de mairie, Madame Nathalie Beaudoin, élue à Ercé-près-Liffré, Madame Camille Michelet, Chargée Urbanisme à Liffré Cormier Communauté étaient présents à cette réunion.

L'objet de cette réunion concernait les points suivants :

- Présentation du projet de révision générale du PLU et de son contexte, examen des premières pièces du dossier.
- Mise au point des modalités de l'enquête publique, calendrier et permanences, mesures de publicité.
- Prise de connaissance du territoire concerné par l'enquête et contexte,

Le pilotage et les études du projet de révision générale du PLU ont été confiées à l'atelier d'urbanisme ATELIER D'YS, 21 rue du Trèfle, 35520 La Mézière.

Un registre dématérialisé sera ouvert et permettra au public de prendre connaissance des pièces du dossier du projet de PLU, de les télécharger et de déposer des observations pendant toute la durée de l'enquête publique.

Un exemplaire du dossier d'enquête publique a été commandé au bureau d'études pour la commissaire enquêtrice.

Le 21 mai 2024, la découverte de la commune et de son territoire, a permis à la commissaire enquêtrice de découvrir les particularités du bourg, les équipements et les services publics, les secteurs de densifications et d'urbanisation future, les secteurs dédiés aux activités économiques, les hameaux d'habitations en campagne et les bâtiments pouvant changer de destination, les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECaL), les sites et paysages remarquables et l'environnement qui constituent le territoire de Ercé-près Liffré.

Les pièces du dossier d'enquête publique ont été visées et paraphées ce même jour en mairie. A cette occasion, la mise au point de l'organisation des permanences, de la réception des courriers papiers et

informatiques en mairie, de la tenue du registre en l'absence de la commissaire enquêtrice, a été faite avec Madame Bouvet, secrétaire de mairie et Madame Michelet, chargée d'études Liffré Cormier Communauté, qui ont accompagnés la démarche pendant l'enquête publique.

La vérification de l'affichage apposé en mairie et sur les différents sites de la commune a été faite ce même jour.

## 2.3 Publicité de l'enquête publique

La publicité de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme a été organisée par la communauté de communes de Liffré Cormier Communauté de la manière suivante :

Un avis au public a été publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans les pages légales des journaux ci-dessous :

- 1<sup>ère</sup> parution dans l'édition Ouest France du 7 mai 2024, annonces légales.
- 1<sup>ère</sup> parution dans l'édition La Chronique Républicaine du 9 mai 2024, annonces légales.
- 2<sup>ème</sup> parution dans l'édition Ouest France du 30 mai 2024, annonces légales.
- 2<sup>ème</sup> parution dans l'édition La Chronique Républicaine du 30 mai 2024, annonces légales.
- Site Internet de la commune sur la page d'accueil : <https://www.ercepresliffre.fr>
- Site Internet de Liffré Cormier Communauté : [www.liffre-cormier.fr](http://www.liffre-cormier.fr) rubrique urbanisme et PLUi-h.
- Affichage de l'avis d'enquête publique au siège de Liffré-Cormier communauté, sur les portes de la mairie de Ercé-près-Liffré, ainsi que sur 4 lieux de passages sur le territoire de Ercé-près-Liffré.

Durant toute la durée de l'enquête, le dossier était consultable et téléchargeable sur un site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public pouvait transmettre ses contributions et propositions directement à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialisé.fr/5326>.

J'ai constaté cet affichage à plusieurs reprises, il est resté en place durant toute la durée de l'enquête publique.

## 2.4 Opérations préalables

Le dossier du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Ercé-près-Liffré a été transmis le 8 décembre 2023, pour avis, aux Personnes Publiques Associées suivantes :

M. le Préfet d'Ille et Vilaine  
Conseil Régional  
Conseil Général  
CCI  
Chambre des métiers, de l'artisanat et de l'industrie  
Chambre d'agriculture  
Scot du Pays de Rennes  
Dreal  
Syndicat des eaux du Bassin de Vilaine  
CNPFF  
Commune de Saint-Aubin-du-Cormier  
Commune de Chasne-sur-Illet  
Commune de Gahard  
Commune de Gosné  
Commune de Liffré

La commune d'Ercé-près-Liffré avait consulté les Personnes Publiques Associées début octobre (courriers reçus le 9/10), cette consultation n'était pas réglementaire car la compétence urbanisme avait été transférée le 3 octobre 2023 à Liffré-Cormier Communauté.

La communauté de communes a consulté les PPA le 8 décembre 2023 en indiquant le transfert de compétence.

Synthèse des avis reçu en retour :

<p>Préfet Avis favorable avec réserves en date du 6/03/2024</p>	<p>Le Code de l'urbanisme précise qu'un échéancier et une priorisation des ouvertures à l'urbanisation doivent être définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).</p> <p><b>Prévoir une OAP sur l'importante dent creuse au niveau de l'impasse des douves, indiquant les densités, les formes urbaines à rechercher et les modalités de desserte.</b></p> <p>En parallèle, retravailler les OAP afin d'insérer un phasage en plusieurs tranches de l'OAP du secteur « rue des tilleuls » et un classement en 2AU du secteur de « La Bourdequinais ».</p> <p>La commune de Ercé-près-Liffré est située dans la masse d'eau de l'Illet et ses affluents qui est classée en secteur prioritaire d'assainissement par le SAGE Vilaine.</p> <p><b>Fournir des éléments précis illustrant que la station d'épuration de Liffré est à même de recevoir et de traiter les effluents issus des zones à urbaniser.</b></p> <p><b>Mettre en parallèle le nombre de logements avec la capacité du système d'assainissement et en particulier celui de la station d'épuration dans l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.</b> Ces éléments renforcent l'intérêt d'un phasage en plusieurs tranches de l'aménagement du secteur « Rue des tilleuls ».</p> <p>Le SCoT du Pays de Rennes définit des secteurs de « perméabilité écologique à encourager » et des « fonds de vallée à conforter ». Or les deux zones 1AU retenues dans le PLU se trouvent à l'intérieur ou à proximité de ces secteurs identifiés au SCoT. Elles jouxtent également des zones humides effectives recensées par le SAGE Vilaine et des zones humides potentielles d'après la cartographie nationales des zones humides.</p> <p><b>Réalisation d'un inventaire écologique fin des zones humides sur les secteurs en zones AU.</b> Tous les projets d'aménagement doivent être précédés d'inventaires des zones humides, la séquence ERC devra y être appliquée et justifiée en privilégiant toute solution d'évitement des effets.</p> <p><b>Réaliser une OAP Mobilité.</b> Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT (DOO) demande que les projets urbains soient conçus pour que les modes actifs soient favorisés pour les déplacements quotidiens, notamment en prévoyant les espaces nécessaires à la circulation et le stationnement. Une OAP mobilité pourrait indiquer les actions et investissements pour améliorer les accès aux équipements, aux secteurs d'urbanisations et zones d'emplois et d'équipements de la commune voisine de Liffré.</p>
<p>Autorité Environnementale Avis du 21/03/2024</p>	<p>La commune a pour objectif d'accueillir 240 habitants supplémentaires à échéance 2033. Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) repose sur une hypothèse de croissance démographique réaliste de 1,1 % par an, avec la construction prévue de 117 logements.</p> <p>Le projet de PLU réduit considérablement le rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) au regard de la période passée. Les enjeux de la révision du PLU concernent principalement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la préservation des espaces naturels et agricoles,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• la préservation de la biodiversité en raison des nombreux réservoirs de biodiversité présents sur le territoire et des continuités écologiques reliant les grands massifs boisés périphériques,</li> <li>• l'harmonie paysagère,</li> <li>• la préservation de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques, en raison de la sensibilité des masses d'eau situées dans le bassin versant de la Vilaine, de la présence de nombreuses zones humides sur le territoire et de l'évaluation lacunaire des aspects liés à l'assainissement,</li> <li>• la prise en compte du changement climatique du fait des nouveaux flux de déplacements.</li> </ul> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prennent en compte la trame verte et bleue et l'intégration paysagère des futurs secteurs d'extension de l'urbanisation. L'OAP n°1 relative au secteur d'extension des Tilleuls au nord-ouest du bourg devraient toutefois être précisée concernant la flore et la faune présentes au voisinage du cours d'eau central, ainsi que la transition paysagère avec la campagne environnante.</p> <p>Tel que dimensionné, le projet de PLU prévoit une extension de l'urbanisation sur 4,45 hectares au total.</p> <p>Afin de limiter l'artificialisation des sols aux besoins effectifs de construction de logements, un phasage de l'OAP n° 1 et plus globalement une priorisation des ouvertures à l'urbanisation devraient être définis, en classant par exemple une partie des extensions envisagées en zone d'urbanisation différée (2AU).</p> <p><b>Une caractérisation des zones humides doit être menée sur l'ensemble des parcelles ouvertes à l'urbanisation ou densifiées, de façon à préserver leurs fonctionnalités écologiques.</b></p>
<p>Chambre d'agriculture Avis en date du 18/12/2023</p> <p>Avis favorable sous réserve de la prise en compte de nos remarques.</p>	<p>I. Prise en compte de l'activité agricole</p> <p>A. Dans le rapport de présentation</p> <p>Le diagnostic agricole est basé sur les données du RPG 2012 et les résultats du RA 2010, complétés d'une enquête locale.</p> <p>Le rapport de présentation devrait être mis à jour à partir des données du RPG 2021 et du dernier recensement agricole. L'agriculture est une activité économique majeure de la commune, les enjeux devraient être plus affirmés dans le rapport de présentation afin de justifier les choix de la commune.</p> <p>B. Dans le PADD</p> <p>La dimension d'activité économique de l'agriculture devrait être indiquée en premier, c'est grâce à cette dernière que la gestion des paysages est assurée.</p> <p>C. Dans les OAP</p> <p>L'OAP concernant les déplacements pourrait utilement évoquer la charte des déplacements agricoles et voirie d'Ille-et-Vilaine, signée en septembre 2023: <a href="https://bretagne.chambres-agriculture.fr/mes-actus/toutes-les-actus/detail-de-lactualite/actualites/charte-des-deplacements-agricoles-et-voirie-dille-et-vilaine/">https://bretagne.chambres-agriculture.fr/mes-actus/toutes-les-actus/detail-de-lactualite/actualites/charte-des-deplacements-agricoles-et-voirie-dille-et-vilaine/</a></p> <p>D. Dans le règlement graphique</p> <p>Le secteur 1AU de la route de la Bourdequinaie est inséré au centre d'un vaste espace de zone humide et de parcelles agricoles déclarées à la PAC.</p> <p>Le positionnement de cette zone n'est pas pertinent. Il enclave la parcelle agricole cadastrée AB 176. Pour la Chambre d'agriculture, ce secteur doit être supprimé.</p> <p>E. Dans le règlement littéral de la zone A :</p> <p>Article 11 : clôtures</p> <p>Préciser que les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ne sont pas concernées par la règle.</p> <p>Article 13 : eau potable</p>

	<p>Pour les bâtiments agricoles, autoriser l'alimentation par puit et forage.</p> <p>Article A1 :</p> <p>Rappel : La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » comprend 2 sous-destinations : la sous-destination « hôtel », et la sous-destination « autres hébergements touristiques » tels que résidences de tourisme, villages vacances, parcs résidentiels de loisirs et constructions dans les terrains de camping, qui ne peuvent être autorisées en zone A.</p> <p>Le logement de fonction.</p> <p>Préférer la rédaction suivante : l'édification des constructions à usage de logement de fonction «des exploitants en activité dont la présence permanente est liée et nécessaire à l'exploitation agricole au regard de sa nature et de sa taille». N'autoriser qu'un seul logement de fonction par site de production nécessitant une présence permanente et ce, quelle que soit la forme juridique de l'exploitation.</p> <p>Recommandation : En cas de transfert ou création de nouveau siège d'exploitation, la création d'un logement de fonction peut être attenante ou dans le volume d'un bâtiment.</p> <p>Article A 5.1 :</p> <p>Concernant l'implantation des constructions par rapport à la topographie, indiquer qu'il faut privilégier une implantation parallèle aux courbes de niveau et non l'imposer.</p> <p>II. Consommation d'espace agricole.</p> <p>Les OAP sur les secteurs Rue des Tilleuls et Route de la Bourdequinaie prévoient une densité de 20 logements à l'hectare. Bien que compatible avec le SCoT du Pays de Rennes, cette densité paraît trop faible au regard des enjeux et objectifs fixés par la loi Climat et Résilience. Une densité plus importante permettrait de ne garder que tout ou partie du secteur de la Rue des Tilleuls, permettant un retour du secteur de la Route de la Bourdequinaie en zone A.</p> <p>III. Mesures d'accompagnement de l'urbanisation des zones AU</p> <p>Les zones AU portent sur des espaces agricoles et sont à ce jour occupées par des exploitants. Les superficies reprises aux exploitations auront des impacts en termes de revenu ou de fonctionnement, voire de capacités d'adaptations aux nombreux enjeux et défis que doivent remplir les exploitations.</p> <p>A ce titre, il conviendra de prendre le plus tôt possible toutes les mesures utiles pour amortir cette reprise, en privilégiant la compensation et la réorganisation foncières, mettre en œuvre une véritable politique de réserves foncières.</p>
<p>Pays de Rennes Avis du 17/11/2023</p>	<p>Avis favorable en souhaitant une prise en compte des deux remarques ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Il convient de rappeler que, suivant les dispositions de la loi Climat et Résilience sur la sobriété foncière, les secteurs urbanisés seront comptabilisés en consommation foncière pour la période 2021-2031 et que pour respecter la trajectoire fixée par cette loi, les opérations suivantes devront gagner significativement en sobriété foncière.</li> <li>✓ Suivant les recommandations d'experts du commerce, certaines hauteurs pour les rez-de-chaussée sont recommandées, permettant de ne pas limiter les usages possibles de l'espace. Afin de favoriser l'implantation de commerces en centralité, le document pourrait ainsi définir une hauteur minimum sous dalle de 3,5 à 3,7 m pour les rez-de-chaussée.</li> </ul>
<p>Liffré- Cormier Communauté</p>	<p>Accusé de réception en date du 7/12/2023.</p>
<p>Liffré Avis du 15 /03/2024</p>	<p>Avis favorable</p>

	<p>Rectification matérielles à apporter pour une meilleure visibilité du document :</p> <p>Dans le règlement écrit, p 18-D. «Préservation du commerce » -il est fait référence au paragraphe UC3, s'agissant des dispositions en faveur du maintien du commerce de proximité. La zone UC n'existe pas.</p> <p>Il est également fait référence à une zone 1UAB dans le règlement littéral qui n'est pas reportée en tant que tel dans les documents graphiques.</p> <p>Sur les éléments de paysage à protéger : il conviendrait de procéder à une vérification des éléments bâtis recensés afin d'éviter toute difficultés dans l'instruction d'autorisation d'urbanisme.</p>
<p>SAGE VILAINE Avis de la CLE du Sage</p>	<p>Dans le rapport de présentation :</p> <p>Mettre à jour les données du réseau hydrographique : linéaires de cours d'eau, de haies et de talus, superficies de zones humides et de boisements.</p> <p>La CLE précise que l'inventaire des zones humides est incomplet, notamment sur le secteur de l'Estourbillonnais et le long du ruisseau du Darot.</p> <p>En page 73, il est indiqué que la compétence « distribution de l'eau potable » est assurée par Liffré-Cormier Communauté, or, l'eau distribuée provient de la CEBR de Eaux des Portes de Bretagne et de Eaux du Pays de Fougères.</p> <p>En page 75, il est indiqué que le réseau d'assainissement est raccordé à la station d'épuration de Liffré dimensionnée pour accueillir une charge entrante de 18 500 EH. La charge envoyée par Ercé-près-Liffré est de 830 EH, pour un conventionnement prévoyant une charge de 1500 EH.</p> <p>En page 198, il est indiqué que, dans les zones à urbaniser, « des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées ». La commune peut aller plus loin en demandant expressément la mise en place de ces solutions alternatives, hors contraintes techniques avérées ou secteur soumis au retrait / gonflement des argiles.</p> <p>En page 107, les zones de densification le long du ruisseau du Darot limitent les possibilités de renaturation du cours d'eau. Il est indispensable de laisser une largeur inconstructible suffisante pour restaurer un espace de mobilité compte tenu des problèmes d'inondation liés au busage de ce cours d'eau.</p> <p>L'interdiction « de toutes constructions et installations dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau » présenté en page 132 n'est pas suffisante sur les secteurs urbains.</p> <p>Sur le règlement graphique, les cours d'eau apparaissent comme des éléments de paysage : il serait judicieux de reprendre cette information dans le règlement écrit et d'indiquer les prescriptions qui s'appliquent dans le volet « prescriptions générales ». La rédaction et la présentation du projet de PLU ne permettent pas une compatibilité à la disposition 16 du SAGE.</p> <p>L'article 7 du règlement du SAGE interdit la création de nouveaux plans d'eau de loisirs sur les secteurs où la densité est déjà importante. Cette règle s'applique sur le territoire d'Ercé-Près-Liffré et serait donc à prendre en compte dans le règlement du PLU, dans les prescriptions générales.</p> <p>Au vu des éléments transmis, le projet de PLU révisé de la commune d'Ercé-près-Liffré n'est pas compatible avec le SAGE Vilaine. Les compléments attendus portent sur la mise à jour de l'inventaire des zones humides dans les futures zones à urbaniser, sur la préservation d'un espace de mobilité plus important au minimum le long du ruisseau du Darot. La CLE demande l'intégration de l'article 7 du SAGE dans les prescriptions générales du règlement écrit.</p>

### 3/ DEROULEMENT de L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A compter du 27 mai 2024 à 14h00 et jusqu'au 28 juin 2024 à 17h30, un exemplaire du dossier d'enquête publique, ainsi qu'un registre d'enquête coté et paraphé par la commissaire enquêtrice, ont été tenus à la disposition du public pendant 33 jours consécutifs à la Mairie de Ercé Près Liffré, aux heures habituelles d'ouverture des services au public :

- les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 14h00 à 17h30,
- les mercredi et samedi de 9h00 à 12h00.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier complet était consultable et téléchargeable sur un site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé sur lequel le public pouvait déposer ses contributions et propositions ouvert à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5326>

Les personnes intéressées pouvaient obtenir communication d'un dossier papier, à leur frais, auprès du pôle urbanisme, foncier habitat de LIFFRE-CORMIER communauté ([contact@liffre-cormier.fr](mailto:contact@liffre-cormier.fr)).

Le public a pu consigner ses observations du 27 mai 2024 à 14h00 au 28 juin 2024 à 17h30 :

- Sur le registre d'enquête publique à l'accueil de la mairie de Ercé Près Liffré ;
- Sur le registre dématérialisé sécurisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5326> ;
- Par courriel à l'adresse : [erce.revision.plu@registre-dematerialise.fr](mailto:erce.revision.plu@registre-dematerialise.fr) ;
- Par voie postale à l'adresse suivante : « Madame la commissaire enquêtrice-Mairie d'ERCÉ PRES LIFFRÉ-Place de la mairie – 35340 ERCÉ PRES LIFFRÉ » avec la mention « Révision générale ».

Les contributions transmises par courriel et les contributions manuscrites par courrier ou sur le registre d'enquête papier ont été publiées sur le registre dématérialisé dans les meilleurs délais.

Afin de recevoir le public, la commissaire enquêtrice a tenu des permanences au Centre Communal d'Action Sociale de Ercé- près Liffré situé place de la mairie :

- le lundi 27 mai 2024 de 14 h 00 à 17 h 30,
- le samedi 15 juin 2024 de 9 h 00 à 12 h 00,
- le vendredi 28 juin 2024 de 14 h 00 à 17 h 30,

Le 28 juin 2024, à 17h30, j'ai constaté la fin de l'enquête publique, et clos le registre papier. Le registre dématérialisé a été clos le même jour et à la même heure.

#### 3.1 Analyse des observations

**A la clôture de l'enquête publique, j'ai pu comptabiliser les visites en permanence, les dépositions et courriers ci-dessous :**

- Pendant les permanences 21 visites, de la part de 27 personnes,
- Dépositions sur le registre papier : 11,
- Consultation du projet et échanges avec la commissaire enquêtrice : 10,
- Visites hors permanences : 3,
- Dépositions sur le registre dématérialisé : 10,
- Courriers reçus en mairie : 2,
- Consultation du dossier sur le site WEB : 1474,
- Téléchargements : 1107 documents.

Les dépositions recueillies peuvent être classées selon les thèmes principaux ci-dessous :

**TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET REQUÊTES**

Référence DEMAT	Déposition	Nombre de personnes	Règlement AH	Règlement UA	Demande de Constructibilité	TVB – Haies Arbres Zones Inondables	Règlement	OAP Secteur 1	Chgt Destination	Demandes Diverses
W 3	V1	1			X					
W 4	V2	2	X							
W 5	V3	1	X							
W 6	V4	1							X	
W 7	V5	2		X						
W 8	V6	1				X				
W 14	V7	1	X							
W 15	V8	2	X							
W 16	V9	1								X
W 17	V10	1				X				
W 18	V11	2						X		
	V12	1					X			
	V13	3	X							
	V14	1				X				
	V15	1			X					
	V15 bis	1			X					
	V16	1							X	
	V17	1							X	
	V18	1					X			
	V19	1							X	
	V20	1					X			
W 9	C 1				X					
	C 2								X	
	W 1 Test									
	W 2									
	W 10		X				X			
	W 11				X				X	
	W 12					X				
	W 13					X	X			
	W 19								X	
	W 20								X	
	W 21								X	
	W 22								X	
	W 23					X				
	TOTAL	27	6	1	5	6	5	1	10	1

## Demande de Constructibilité

### V1 : M. Meret – Le haut chemin Ercé près Liffré

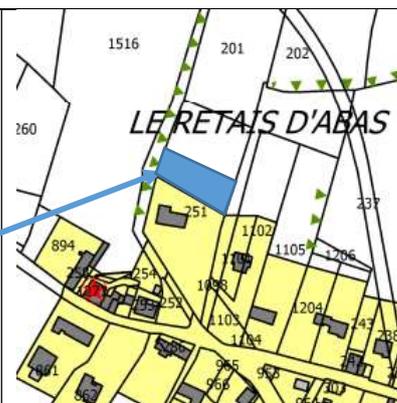
Parcelle 251 au plan de PLU  
STECAL « Les Retais » Zonage AH et A

Consultation du projet de PLU  
Demandent la modification de la limite de zonage AH et A pour permettre la construction d'une habitation. Un chemin de desserte existe.

Demande de zone constructible

1 pièce jointe de 1 page.

*Analyse de la CE : Il s'agit d'un fond de parcelle qui n'est pas exploitée par un agriculteur. Cette demande pourrait être examinée par la commune, elle pourrait permettre la création d'un logement dans un hameau.*

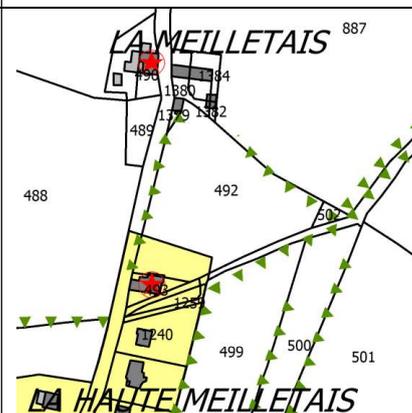


### C1 : M. et Mme Philippe 6, la haute meilletais, Ercé près Liffré Déposition d'un courrier de 2 pages à la mairie

STECAL « L'épine » Zonage AH et A

Parcelle 492 au plan de PLU  
Demandent la modification de la limite de zonage AH et A pour permettre la construction d'une habitation.

*Analyse de la CE : Le passage de la parcelle 492 en zonage constructible étendrait considérablement la superficie du STECAL vers le nord, ce qui serait contraire à sa définition de capacité limitée.*



### V15 : M. AUBREE Yvan – 3, Les Bairues - Ercé près Liffré

STECAL « Les Bairues » Zonage AH et A  
Extension du zonage AH

Propriétaire des parcelles 223, 224, 222, 225, 228, 226, 835.

Demande l'extension de la zone constructible sur la parcelle 228 en alignement de la parcelle 234 pour la construction d'un nouveau logement. Il existe un accès entre la parcelle 229 et le bâtiment situé sur la parcelle 224. Les parcelles 226 et 228 ne sont plus exploitées et ne figure sur aucun bail ni plan d'épandage.

*Analyse de la CE : Il s'agit d'un fond de parcelle qui n'est pas exploitée par un agriculteur. Cette demande pourrait être examinée par la commune, elle pourrait permettre la création d'un logement dans ce hameau.*



**V15 bis : M. SCARVAGLIERI ROCCO – 1, Les Bairues- Ercé près Liffré**

Parcelle 234 STECAL « Les Bairues » Extension du zonage AH

Demande l'extension de la zone constructible sur l'intégralité de la parcelle 234. La limite de zone constructible s'arrête à une haie d'ornement et non au fond de parcelle marqué par un talus.

*Analyse de la CE : La limite de la zone constructible représentée sur le projet de PLU permet déjà la division de parcelle et la construction d'une nouvelle habitation.*



**Web 11 : M. Jean-Pierre TOUFFET  
2 bis rue Henri Bessède 34140 MEZE**

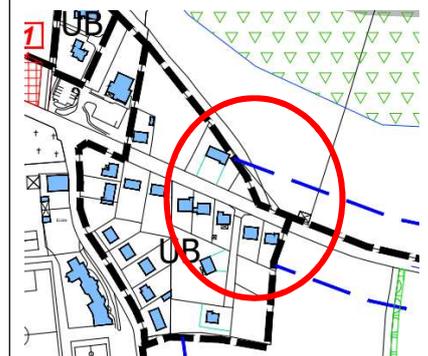
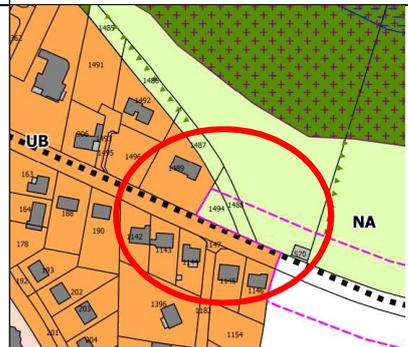
Propriétaire des parcelles B 573 (zone N du PLU), B 1488 (zone N) et B 1494 (actuellement zone UB) qui étaient anciennement exploitées par un GAEC pour le pâturage de bovins, et de la parcelle B 570 (zone N) et du bâtiment construit sur cette parcelle.

Je constate que ma parcelle B 1494 (zone UB) qui est actuellement constructible fait l'objet d'un déclassement en zone NA dans le projet de zonage du nouveau PLU alors que cette parcelle a fait l'objet d'une viabilisation partielle lors des travaux d'enfouissement des réseaux aériens du bourg (branchements en attente en limite de parcelle).

Je souhaite que ma parcelle B 1494 puisse rester constructible et propose l'extension de la zone actuellement constructible jusqu'au panneau d'entrée d'agglomération d'Ercé-près-Liffré le long de la RD n°26.

Les agriculteurs (GAEC) qui exploitent la prairie actuelle sont partis en retraite.

*Analyse de la CE : je pense que la demande de constructibilité sur la parcelle 1494 pourrait être examinée. Elle est déjà partiellement viabilisée et située dans l'enveloppe urbaine. La construction d'une habitation en vis-à-vis des habitations existantes en vis-à-vis marquerait l'entrée du bourg. Elle nécessiterait la mise à jour de la marge de recul par rapport à l'axe de la route départementale.*



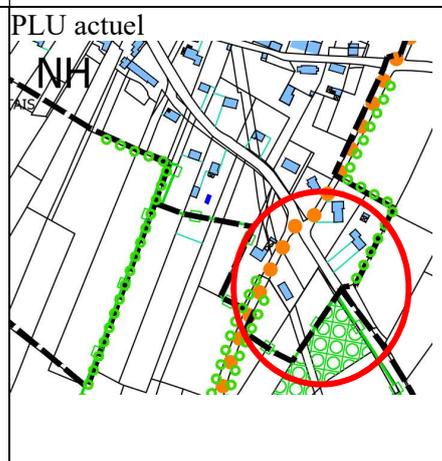
**V19 : M. et Mme LODE Jacques et Nathalie – 30 Le placis des Retais – Ercé près Liffré**

STECAL « Les Retais » Extension du zonage AH

Propriétaires des parcelles 1269, 929, 366, 367, 368.

La parcelle 366 est le jardin de notre habitation située sur la parcelle 1269. Dans le PLU actuel, la parcelle 366 est constructible pour des annexes à l'habitation principale. Dans le projet de PLU elle devient inconstructible.

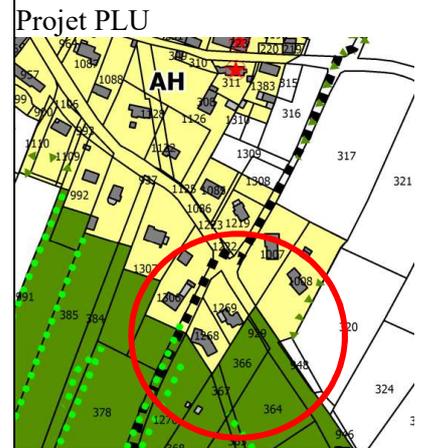
La configuration du terrain et les servitudes réseaux pour raccorder la maison construite sur la parcelle 1268 ne permettent pas de construire un garage au nord-ouest de notre maison, la seule possibilité étant de construire notre annexe sur la parcelle 366.



Nous contestons la limite de la MNIE n°9 dénommée « Bocage de la Bonaminerie » qui si elle est appliquée sur notre parcelle nous interdit la construction d'un garage.

Pour ces raisons, nous sommes opposés au classement en zonage NP de notre parcelle 366 et demandons de garder un zonage constructible.

*Analyse du CE : je pense que cette demande peut être examinée attentivement. Le décalage sur une partie de la parcelle 366 de la limite du MNIE permettrait la réalisation d'une annexe à l'habitation, comme les propriétaires l'avaient envisagé.*



### Changement de destination

#### V 4: Monsieur Largilliere – 9 La Roberdière Ercé près Liffré

Propriétaire de la parcelle 1189, qui jouxte la parcelle 1035. Celle-ci supporte un bâtiment répertorié n°70 pouvant changer de destination et devenir une habitation. Je suis contre ce changement de destination car trop proche de ma maison et qui dénaturerait le côté champêtre de mon logement.



La Roberdière

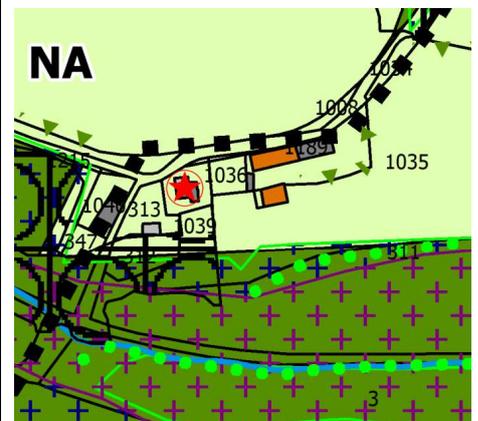
#### V 9: Monsieur Largilliere – 9 La Roberdière Ercé près Liffré

Annule la déposition référencée V4 ci-dessus, elle est remplacée par la déposition ci-dessous.

#### WEB 22 Largillière Pierre et Catherine - 9 La Roberdière 35340 Erce pres Liffre

1 / Occupant et propriétaire des parcelles cadastrées 1036, 1037, 1189 je constate, sur le projet de PLU, qu'il est proposé de changer de destination une partie des bâtiments qui constituent notre seul et unique logement : le n° 9 de la Roberdière. Atlas des changements de destination n° 71.

Pour quel devenir ? Soucieux de préserver la nature environnante de l'impact de l'activité humaine sur la zone naturelle et la zone naturelle protégée (particulièrement ce contrefort de « la boule d'or » qui est une des « zone verte » des plus étendues de notre commune), nous ne souhaitons pas que l'affectation de ce logement soit modifiée afin de ne pas augmenter la pression de l'homme sur le milieu naturel.



2/ La parcelle cadastrée 1035 (propriété de mon voisin) qui jouxte mon terrain et mon logement, est une parcelle agricole plantée d'arbres, une prairie pour les animaux, sur lequel une grange, cadastrée 1188 (propriété du même voisin), est à usage agricole et sert au matériel d'entretien des haies, arbres, cultures des terrains alentours dont il a la propriété. La topographie accidentée du lieu positionne la grange sur la pente raide qui descend rapidement vers la prairie inondable jouxtant l'Illet. La façade, les ouvertures, de cette grange sont en vis-à-vis direct sur les ouvertures de la façade sud de mon logement avec une promiscuité des plus fortes.

Si celle-ci devait à changer de destination, la configuration et l'usage de mon logement serait directement et gravement impactée.

D'un commun accord avec mon voisin, cette grange, de par son implantation et son usage, ne devrait pas pouvoir devenir autre chose qu'un local agricole (grange) et ne pas figurer dans l'atlas des changements de destination.

Donc, mon voisin et moi-même ne souhaitons pas de changement d'affectation, pas d'extensions possibles, pas de nouveaux logements sur cette parcelle et cette grange.

*Analyse de la CE : A examiner par les services techniques. Le bâtiment 70 est situé en vis-à-vis du bâtiment 71, en façade sud de celui-ci. Même si la création d'un logement permettrait de conserver un bâtiment, attention aux troubles de voisinage. Examiner sur place la configuration des lieux et la topographie. Il semble qu'il ne soit pas très judicieux de créer un nouveau logement à cet endroit.*

*- Zone naturelle NA et proximité zone NP trame verte.*

*- Topographie du terrain*

*- Desserte routière*

*La localisation sur un terrain en pente raide est prendre en compte pour la desserte et l'assainissement autonome.*

## **Web 2 Anonyme**

### **Opposition aux changements de destination**

La transformation des anciennes granges ou locaux situés en campagne devrait être interdite, et il faudrait prioriser les constructions autour des centres-bourgs.

Il faudrait implémenter un programme de préservation agricole qui encourage le maintien des terres agricoles et des bâtiments associés, empêchant ainsi leur conversion en résidences et proposer des incitations fiscales pour les propriétaires qui choisissent de conserver les bâtiments dans leur état actuel ou qui les utilisent pour des activités agricoles ou communautaires.

Demander la mise en place de protections légales spécifiques pour les bâtiments ruraux historiques, interdisant leur transformation en logements modernes. L'importance des anciens bâtiments, qui à l'origine n'étaient pas destinés à des fins résidentielles, ne devrait pas être négligée. Leur transformation en habitations ne devrait pas être autorisée. En effet, les études de sol et autres analyses techniques initiales n'ont pas été réalisées dans le but de les adapter à un usage résidentiel.

Il est important aussi de veiller à la hauteur des constructions et ou rénovation afin de faciliter l'accès au soleil pour d'éventuelles installations de panneaux solaires.

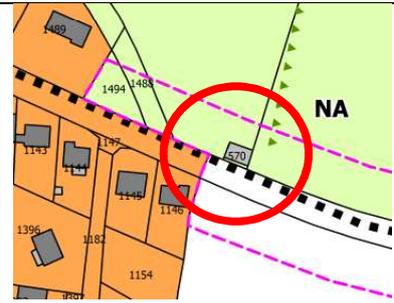
*Analyse de la CE : L'atlas des changements de destination vise à conserver des bâtiments présentant un caractère patrimonial tout en permettant la création d'un nouveau logement. Lors des permis de*

construire, l'aspect architectural est pris en compte par les services instructeurs et éventuellement un architecte conseil.

**Web 11 : M. Jean-Pierre TOUFFET**  
**2 bis rue Henri Bessède 34140 MEZE**

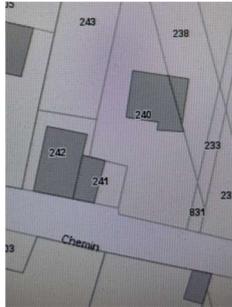
Un classement en zone UB jusqu'au panneau d'entrée d'agglomération d'Ercé-près-Liffre permettrait également d'envisager une réhabilitation de la construction (parcelle B 570) dont je suis propriétaire située en entrée de bourg (travaux actuellement nécessaires) et éventuellement un changement de destination à usage d'habitation (rénovation complète).

*Analyse de la CE : Il s'agit d'un bâtiment à usage de garage qui ne présente pas d'intérêt patrimonial. Le changement de destination est à examiner par la commune.*



**WEB 19 Chalmel 9 le Placis des Retais 35340 Erce pres Liffre**

Demande de changement de destination pour un bâti en terre que nous voulons transformer en habitation.



*Analyse de la CE :*

*Je pense que ce n'est pas un bâtiment ayant une fonction agricole, mais plutôt une fonction liée à l'habitat. Il peut constituer une extension à l'habitation existante sans changement de destination.*

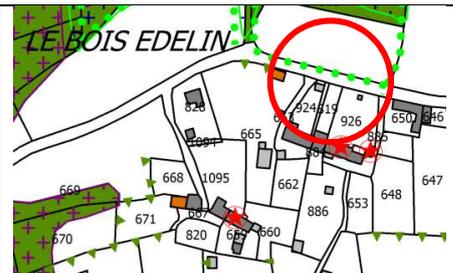
*A examiner par la commune.*



**WEB 20 Commeureuc Lionel 10 Le Bois Edelin 35340 Erce pres Liffre**

Demande de changement de destination pour que notre bâtiment en terre soit transformé en habitation.

Le numéro de la parcelle est le 665 a.



*Analyse de la CE : Le bâtiment est repéré au document graphique du PLU comme bâtiment pouvant changer de destination.*



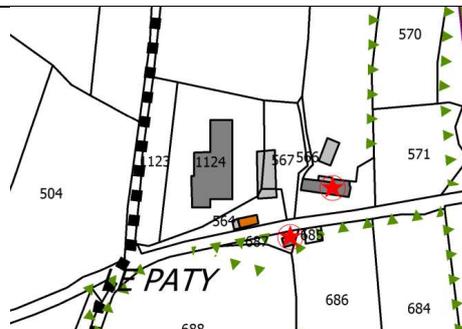
**WEB 21 Commeureuc Louissette 12 Le Bois Edelin 35340 Erce pres Liffre**

**Courrier C2**

Demande de changement de destination d'un bâti existant sur la parcelle A 687 au lieu-dit Le Pâtis. Ce bâtiment a déjà fait l'objet d'un permis de construire n°3510704Z1026 accordé, mais les travaux n'ont pas été réalisés.

*Analyse de la CE : Cette construction est repérée comme élément de paysage à conserver.  
Il s'agit peut-être d'une ancienne habitation auquel cas, le changement de destination n'est pas nécessaire. La réhabilitation de ce bâtiment permettrait de le sauvegarder.*

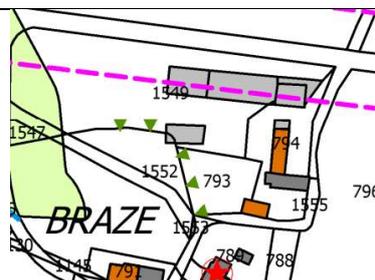
*A examiner par la commune.*



**V 16: Monsieur Délépine Ercé près Liffré**

Renseignements sur la signification des numéros 15 et 16 sur les bâtiments des parcelles 793 et 794.

Accord pour le changement de destination

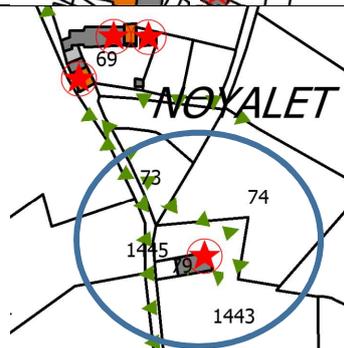


**V 17: Monsieur Laurent Nicolas – 14 – Noyalet - Ercé près Liffré**

Demande que le bâtiment situé sur la parcelle 79 soit autorisé pour le changement de destination.

*Analyse de la CE : Cette construction est repérée comme élément de paysage.*

*A examiner par la mairie.*

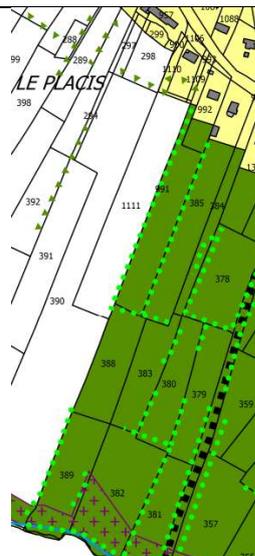


## Trame Verte et Bleue- Zones Naturelles – Zones inondables

### V 6: M. Le Corre – 12 Placis des Retais - Ercé près Liffré

Les parcelles 991, 388, 389, 382, 383 sont classées en zone naturelle protégée. Le règlement du PLU prévoit que l'exploitation agricole y est interdite. Que signifie cette formulation ? Est-ce que ces terres ne sont pas cultivables ? Merci de préciser ce qu'il est possible de faire ou ne pas faire sur ces terrains.

*Analyse de la CE : La zone NP prend en compte le milieu naturel d'intérêt écologique de «La Bonaminerie » (MNIE n 9 dans le rapport de présentation). Il s'agit d'un complexe bocager assez rare (haies prairies mésophiles, zones humides et petits boisements) abritant une espèce d'oiseau d'intérêt local et une espèce d'amphibien d'intérêt départemental. Il n'est pas permis de modifier le milieu par l'exploitation agricole, uniquement la gestion extensive des prairies.*



### V 14 : 9 , impasse du Déri - Ercé près Liffré

Parcelles 589 et 583 .

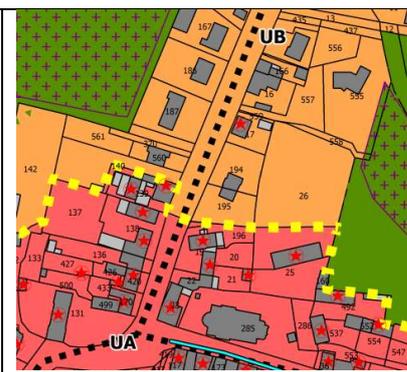
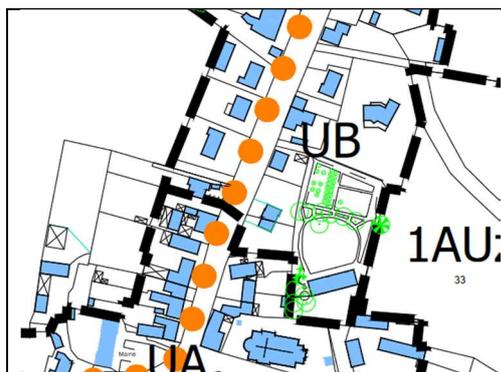
La parcelle 589 est signalée totalement en zone inondable et la parcelle 583 en partie. Cela ne reflète pas la réalité. Revoir le tracé de la zone inondable.

De plus, le tracé du ruisseau n'est pas exact sur le cadastre.



### WEB 12 Maud Macquaire

Sur le plan de zonage du bourg, zone UB, parcelle 26, il n'apparaît plus les arbres classés et zones de vergers présents sur l'ancien plan de PLU. Seront-ils conservés afin de respecter l'espace boisé à préserver de cette zone ?



arbre isolé à protéger au titre du L 123.1-5 7° du code de l'urbanisme



repérage de poirier à préserver au titre du L 123.1-5 7° du code de l'urbanisme se référer aux orientations d'aménagement.

*Analyse de la CE : Réponse à apporter par la commune.*

### **Web 23 Anonyme Remarques sur les zones naturelles et zones inondables**

Les zonages « NA » et « NP » situés entre la boule d'or, le rocher au coq, et la vallée de l'illet devraient être protégés de toute expansion/pression immobilière, afin de protéger et assurer la pérennité du (seul gros) poumon vert de notre commune.

La topographie, non homogène, du bassin de l'Illet n'est pas suffisamment prise en compte, intégrée dans le nouveau PLU pour assurer la pérennité du biotope du bassin de l'Illet .

A l'ouest de la commune, en sortie de bourg, au sud de la route de saint Aubin d'Aubigné, les abords de l'Illet devraient, de part et d'autre, être à minima interdits, aux cultures demandeuses de pesticides , aux constructions nouvelles, sur une distance beaucoup plus grande qu'actuellement compte tenu des pentes qui facilitent les écoulements vers l'Illet et ses affluents. Les terrains qui sont entre la route de saint Aubin d'Aubigné et le lit de l'Illet devraient être sanctuarisés « Naturelles Protégées » (y compris les zones 1AU OAP1 trop proche de la rivière).

A l'est de la commune, en direction de Gosné, aucune parcelle cultivée sur les lits inondables de l'Illet et ses affluents ne devraient pouvoir utiliser pesticides et produits phytosanitaires qui, à terme, diffusent toujours dans le lit de nos cours d'eau (carte zone inondable pas à jour ???).

La carte jointe des risques inondations (6.1.1 Annexes sanitaires), n'est pas à jour et date de presque 30 ans !!! Certaines parcelles (0311, 0003, 0863, 0306, etc.) sont plusieurs fois par an « noyées » sous l'eau sans qu'il y soit fait mention!!!

Seule une protection renforcée des écoulements sur les bassins versant de l'Illet et de ses affluents permettra (sous réserve d'une prise en charge globale avec les communes voisines) de retrouver une qualité satisfaisante de nos cours d'eau et zones humides.

Sans contraintes drastiques en terme de protection du biotope, d'utilisation des pesticides et autres intrants toxiques, sans élargissements des zones protégées, sans prise en compte de la topologie de la commune, sans limitations des constructions possibles sur les zones naturelles, nos efforts de restauration du milieu (aquatique entre autre) seront vains.

Limitons la pression exercée par l'activité humaine sur la nature, elle ne s'en portera que mieux et saura nous le rendre!

L'eau est un bien commun que nous devons partager et protéger.

*Analyse de la CE : Les questions portant sur la préservation de la qualité des cours d'eaux sont à prendre en considération pour la définition des zonages délimitant les zones naturelles et les zones constructibles. La topographie des terrains favorables au ruissellement est un critère déterminant qui est normalement examiné lors de l'élaboration du PLU. Une vérification des limites de zonages des espaces naturels peut être prévue pour valider ces limites.*

*La carte des zones inondables est à mettre à jour.*

### **Règlement Littéral et Graphique**

#### **WEB 13 Anonyme**

Remarques et questions sur le règlement AH zonages STECAL

Comment sont délimités les STECAL ? Dans le projet de PLU, 169,5 ha sont reclassés de la zone Nh en zone Ah. Comment est-il justifié ? Quelles conséquences pour les propriétaires ?

Le classement en zone Nh permet de réglementer les plantations d'arbres, de haies, les jardins, les aménagements paysagers. Le projet de PLU, en inscrivant les hameaux dans un zonage Ah, ignore la contribution des particuliers à la création d'un environnement favorable à la biodiversité et à la continuité écologique. La vision administrative portée sur l'habitat dans l'espace rural mériterait d'être revue.

Le règlement en zone Ah impose sur une limite de parcelle naturelle à usage agricole, la constitution d'une clôture par une haie variée, ou par un grillage doublé d'une haie vive. Cette exigence n'est pas donnée aux exploitants agricoles. Pourtant, les haies sont de nature à protéger les riverains contre les épandages et les

produits de traitement. Certaines habitations sont en limite directe avec les parcelles agricoles et n'ont pas la possibilité de planter. De plus, les haies ont un rôle de brise-vent et facilitent l'infiltration du ruissellement des eaux. Une évolution vers la réciprocité sur ce point devrait apporter des bénéfices à tous.

Par ailleurs, ces dernières années, on constate de plus en plus de surfaces cultivées d'un seul tenant par la suppression de haies. Afin de conserver une qualité de paysages et de favoriser une biodiversité, ne serait-il pas temps d'acter une orientation vers une agriculture bocagère ?

*Analyse de la CE : Le règlement AH impose pour les clôtures des matériaux de construction, des règles de plantation et de hauteur qui sont jugées trop restrictives.*

Chemins de randonnées : Il est fait mention du réseau de chemins de randonnée et de Grande Randonnée (GR) existant qui sera protégé et valorisé. Ces lieux de détente permettent également la mise en valeur de la biodiversité locale et des paysages. Il convient d'attirer l'attention sur le fait que ces parcours sont malheureusement peu praticables en raison de sols souvent détrempés, d'ornières et d'un manque d'entretien. Aussi, la promenade se fait plutôt sur les routes. Peut-on continuer à les considérer comme cheminements doux de la commune ?

*Un programme d'entretien des chemins et cheminements doux peut-il être mis en place ?*

La densification de l'habitat est au cœur des orientations retenues. Jusqu'où peut-on envisager cette contrainte sans mettre en cause l'acceptabilité et les conditions du bien-vivre en promiscuité forte ? Une réserve foncière pour des jardins partagés ne pourrait-elle pas être intéressante ?

*Analyse de la CE : La possibilité de créer un jardin partagé peut être examinée par la commune.*

## **W 10 Démat Anonyme**

### Clôtures

Revoir l'article sur la nature et la conception des clôtures séparatives, en limites de propriété, notamment en zone rurale. Accepter qu'elles soient de 2,50 mètres ou même 3 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel de l'unité foncière. Quand il n'y a pas de vis-à-vis avec une parcelle n'ayant pas de construction et qui ne sera pas constructible, il n'y a pas lieu de l'interdire. Laisser libre choix aux propriétaires de la nature (matériaux utilisés) pour la réalisation de ses clôtures, surtout de pouvoir la confectionner avec des panneaux préfabriqués en béton et ne pas imposer qu'elle soit doublée avec une clôture de type végétal. Suivant les différences de hauteur entre chaque parcelle, accepter des plaques en préfabriqué béton de hauteur 0,50m.

### Les abris

Accepter que les abris (bâtiment ouvert sur au moins deux façades) soient édifiés en limites séparatives, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la tranquillité et la sécurité des habitations proches.

*Analyse du CE :*

*Ces remarques portent sur le milieu rural où le règlement devient plus restrictif en matière de clôtures, de plantations et d'édification d'annexes. Elles peuvent être parfois difficilement applicables et donc non acceptées.*

*Chemins de randonnées : Afin de les rendre praticable, la question de leur entretien est posée.*

<b>Consultation Règlement</b>
<p><b>Consultation du règlement du zonage AH .</b></p> <p><b>V 2: M. et Mme Martin – 11 Placis des Retais - Ercé près Liffré</b>  <b>Parcelles 308, 309, 310,</b>  <b>V 3: M. Scarvagliéri – Les Bairues - Ercé près Liffré</b>  <b>Parcelles 229, 231, 32, 234.</b>  <b>V 7: Anonyme –</b>  <b>V 8: Anonyme – STECAL Le Placis/Les Bairues.</b>  <b>V 13: Anonyme – Consultation du règlement du zonage AH</b>  <b>Stecal du hameau de l'Epine/La Meilletais.</b></p> <p><i>Informations et échanges sur les règles de constructibilité dans les STECAL.</i></p>
<p><b>V 5: Messieurs Chasles - Ercé près Liffré</b>  <b>Consultation du règlement du zonage UA .</b>  <i>Informations et échanges sur les règles de constructibilité dans le centre bourg.</i></p>
<p><b>Consultation du Projet de PLU .</b></p> <p><b>V 10: Anonyme -</b>  <b>V 12: Anonyme - .</b></p> <p><i>Nombreuses questions orales d'ordre général. .</i></p>
<p><b>V 11: Anonyme 2 personnes - Consultation de l'Orientation d'Aménagement 1.</b>  <i>Questions orales d'ordre général. .</i></p>
<p><b>Consultation du règlement du zonage A</b></p> <p><b>V 18: M. Pontrucher Vincent –</b>  <b>V 20: M. Lorant J.F . –</b>  <i>Questions orales d'ordre général.</i></p>

Les observations et dépositions recueillies pendant l'enquête publique sont regroupées par thématiques. Il appartient à la commune, si elle le souhaite, d'apporter des réponses ou des éclairages aux demandes et questions formulées par le public.

Afin de conforter mon avis sur le projet de PLU, je sollicite des précisions sur les points suivants :

A la demande des services de l'Etat, une étude de caractérisation des zones humides et pré-diagnostic écologique a été réalisé en avril 2024 sur les secteurs classé en zones AU urbanisables.

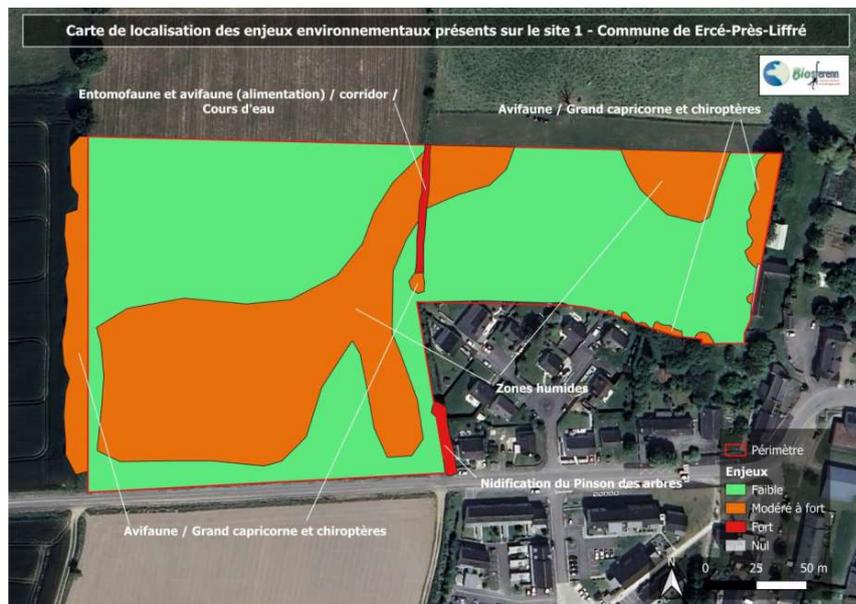
Les 3 aires d'analyse se situent dans le bourg de la commune d'Ercé-Près-Liffré :

- Le site n°1 (42 460 m<sup>2</sup>) sur les parcelles cadastrales AR 497, AR 496 et AR 498, rue des Tilleuls, en direction de Saint-Aubin-d'Aubigné et à proximité immédiate de la résidence de l'Illet, correspondant à l'Orientation d'Aménagement (OAP 1) dénommée Rue des tilleuls.

- Le site n°2 (4 720 m<sup>2</sup>) sur les parcelles cadastrales B 547 et B 1119, entre la rue du Darot et la rue de la Croix de l'Écu, à proximité immédiate de la salle des sports, correspondant à l'Orientation d'Aménagement (OAP 2) dénommée Route de la Bourdequinaie.

- Le site n°3 (7 390 m<sup>2</sup>) sur les parcelles B 543 et B 1657, également entre la rue du Darot et la rue de la Croix de l'Écu, à proximité immédiate du terrain « d'entraînement de foot », classé en zone UL à destination des équipements de loisirs.

Les sondages et inventaires permettent de synthétiser l'ensemble des enjeux environnementaux présents sur les aires d'analyses sur les cartes ci-dessous. Les conclusions immédiates de cette étude entraînent la remise en cause des orientations d'aménagement Rue des Tilleul et Rue de La Bourdequinaie .



Le projet d'aménagement et de développement du PLU est basé sur une hypothèse de croissance de 1,1 % par an pour atteindre 2340 habitants d'ici 2033, ce qui représente la production d'environ 117 logements sur 10 ans.

Trois scénarios de développement démographique sont présentés dans le rapport de présentation :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse avec une stabilisation de la population communale à environ 2 100 habitants. Une absence de croissance engendrerait malgré tout la construction d'environ 30 logements pour compenser le desserrement des ménages (soit environ 3 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,1% par an. Cela correspond approximativement à la croissance démographique entre 2012 et 2018, mais elle reste inférieure à la croissance annuelle entre 1990 et 2007. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 240 habitants d'ici 2033. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 117 unités (soit environ 11 à 12 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 3,5% par an. Ce taux élevé correspond à la croissance démographique observée au début des années 2000. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 315 habitants d'ici 2033. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 345 unités (en moyenne 34 logements par an).

**Est-il envisageable que la commune s'appuie sur l'hypothèse n°1 et sur l'hypothèse n°2 pour revoir à la baisse l'objectif de production de logement en élaborant une hypothèse intermédiaire qui ne remettrait pas totalement en cause la deuxième orientation du PADD : « un développement équilibré et régulier de la population ? ».**

Le secteur Rue des Tilleuls est partiellement impacté par des zones humides, et entraîne la révision du schéma de composition de l'opération d'aménagement avec l'objectif premier d'éviter au maximum la

destruction de zones humides, et de prévoir des mesures compensatoires fortes si une atteinte aux milieux est inévitable.

**Ce secteur est impacté à environ 50 % de sa superficie, majoritairement sur la partie Ouest. Les objectifs de production de 80 logements sont donc inatteignables, toutefois, la partie Est pourrait être aménagée en tenant compte des zones humides.**

**De plus, je pense que la modification de l'OAP Rue des Tilleuls permettrait de protéger les zones naturelles de la vallée de l'Illet si la partie ouest du secteur était abandonnée.**

**Est-il envisageable d'étudier un plan de composition du secteur permettant un aménagement partiel du site, en évitant au maximum les zones humides et en augmentant la densité de construction ?**

Le secteur de La Bourdequinaie est totalement impacté par une zone humide. Celui-ci prévoyait la réalisation de 9 logements. Ce secteur ne pourra pas être aménagé.

Je note par ailleurs que les services de l'Etat ont identifié une importante dent creuse en centre bourg au niveau de l'impasse des Doutes. Celle-ci pourrait faire l'objet d'une OAP et permettrait la construction de logements type maisons de ville.

**L'étude d'une orientation d'aménagement sur ce secteur est-elle possible ?**



**Existe-t-il d'autres secteurs immédiatement urbanisables sur la commune permettant d'atteindre un objectif minimal de production de logement sur la durée du PLU ?**

Le 2 juillet 2024, le procès-verbal des observations et courriers recueillis pendant l'enquête publique a été remis à Liffré-Cormier Communauté ainsi qu'à Monsieur le Maire de Ercé près Liffré, il a fait l'objet d'une présentation détaillée et commentée par la commissaire enquêtrice.

-----  
En réponse à ce procès-verbal, Liffré-Cormier Communauté et la commune de Ercé-près-Liffré peuvent apporter toutes précisions utiles à la commissaire enquêtrice et faire connaître leur position sur les points particuliers et les questions de la commissaire enquêtrice.

La réponse de Liffré Cormier Communauté reçue le 15 juillet 2024 par courrier électronique est intégrée ci-après.

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

## COMMUNE DE ERCÉ-PRÈS-LIFFRÉ



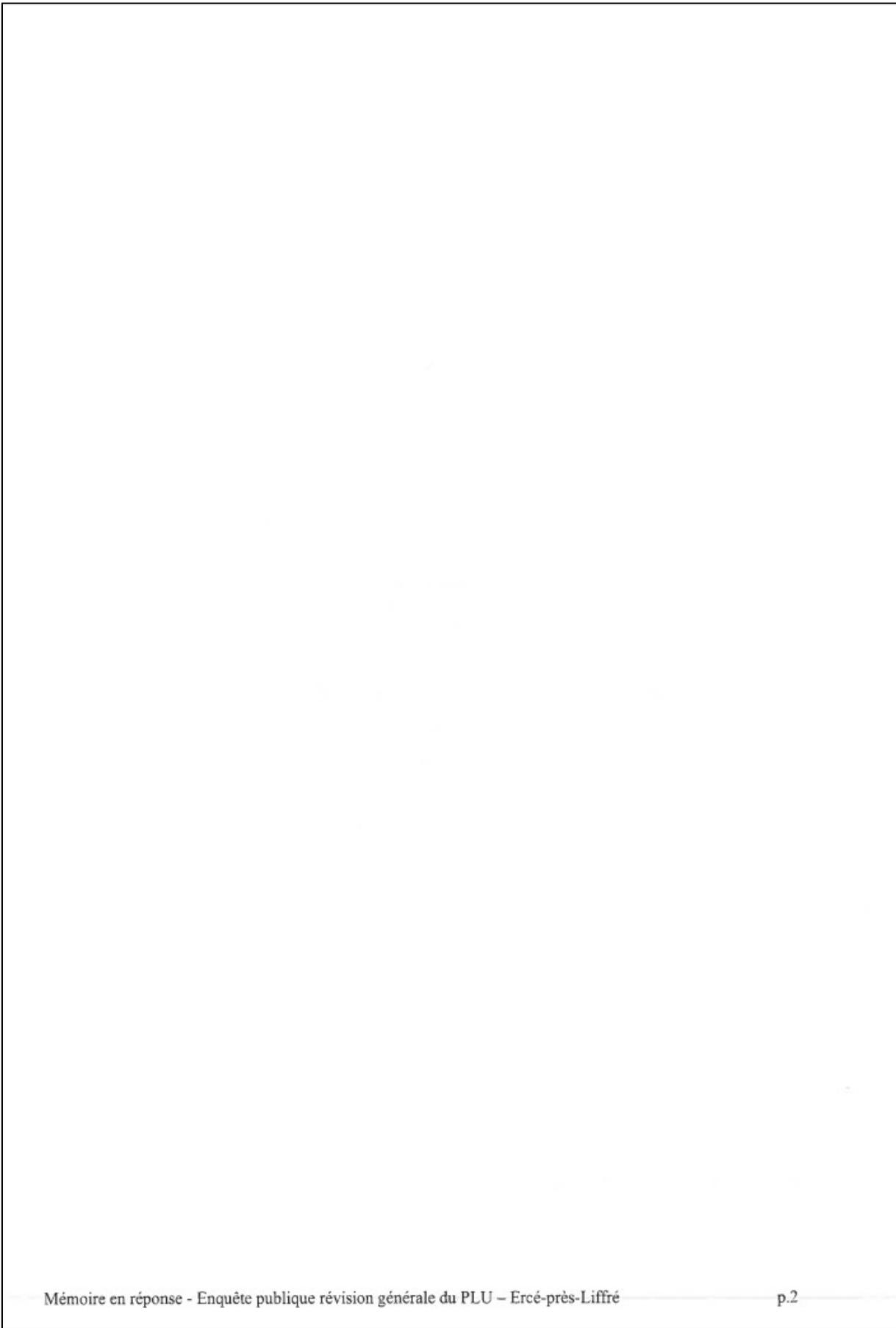
### ENQUETE PUBLIQUE – MEMOIRE EN REPONSE

Référence : EP n°24000053/35 - Procès-verbal de synthèse relatif aux résultats de l'enquête publique portant sur le projet de révision générale de la commune d'Ercé-près-Liffré, transmis le 2 juillet 2024 à Liffré-Cormier Communauté par la commissaire enquêtrice.

**Liffré-Cormier Communauté**  
8 LE CARFOUR - 35340 LA BOUEXIERE  
TEL. 02 99 68 31 31 - [CONTACT@LIFFRE-CORMIER.FR](mailto:CONTACT@LIFFRE-CORMIER.FR)

Mémoire en réponse - Enquête publique révision générale du PLU – Ercé-près-Liffré

p.1



## Préambule

L'enquête publique relative à la révision générale du Pla Local d'Urbanisme de la commune d'Ercé-près-Liffré s'est déroulée du 27 mai au 24 juin 2024 inclus.

Madame Annick LIVERNEAUX, commissaire enquêtrice, a remis le 2 juillet 2024 à Liffré-Cormier Communauté un procès-verbal de synthèse dans lequel elle formule plusieurs questions et observations enregistrées dans le cadre de l'enquête publique, pour lesquelles elle invite l'intercommunalité à fournir un mémoire en réponse.

Par le présent mémoire en réponse, Liffré-Cormier Communauté apporte les réponses sollicitées par la commissaire enquêtrice.

Le présent mémoire contient des indications préparant les modifications qui pourront être retenues à l'issue de la procédure d'enquête publique pour prendre en compte les avis formulés par les personnes consultées et la commissaire enquêtrice, dans le respect de l'économie générale du projet.

Lecture :

*En italique, extrait des remarques/observations émises dans le cadre de l'enquête publique et/ou de la consultation.*

En violet, réponse de Liffré-Cormier communauté.

## 1. Les réponses apportées aux observations formulées sur la thématique : Demande de constructibilité

N° observation	Identité du demandeur	Essentiel de l'objet de l'observation
----------------	-----------------------	---------------------------------------

V1	M. MERET	<i>Parcelle 251 : Demande la modification de la limite de zonage AH et A pour permettre la construction d'une habitation. Un chemin de desserte existe.</i>
----	----------	---

Il s'agit d'une extension du STECAL. Le PADD n'autorise pas d'extension des deux villages. La demande ne peut être reçue. A ce titre la DDTM demande que les périmètres des deux STECAL soient réduits pour ne pas permettre de constructions en bande secondaire, et donc en extension.

V15	M. AUBREE Yvan	<i>Propriétaire des parcelles 223, 224, 222, 225, 228, 226, 835. Demande l'extension de la zone constructible sur la parcelle 228 en alignement de la parcelle 234 pour la construction d'un nouveau logement. Il existe un accès entre la parcelle 229 et le bâtiment situé sur la parcelle 224. Les parcelles 226 et 228 ne sont plus exploitées et ne figure sur aucun bail ni plan d'épandage.</i>
-----	----------------	--

Il s'agit d'une extension du STECAL. Le PADD n'autorise pas d'extension des deux villages. La demande ne peut être reçue.

Web11	M. TOUFFET Jean-Pierre	<i>Je souhaite que ma parcelle B 1494 puisse rester constructible et propose l'extension de la zone actuellement constructible jusqu'au panneau d'entrée d'agglomération d'Ercé-près-Liffré le long de la RD n°26. Les agriculteurs (GAEC) qui exploitent la prairie actuelle sont partis en retraite.</i>
-------	------------------------	--

Il s'agit d'une parcelle agricole, classée en ENAF. Toute urbanisation sur ce secteur sera considérée comme de l'extension urbaine. Le PADD n'envisage pas d'extension du bourg dans cette direction. La demande ne peut être reçue.

V19	M. et Mme LODE	<i>Contestation de la limite de la MNIE qui s'applique à leur parcelle et induit un classement en zone Np inconstructible ne permettant pas la création d'une annexe à l'habitation.</i>
-----	----------------	--

La parcelle 366 est classée en MNIE. Toutes les MNIE de la commune ont été classées en zone NP. Il n'appartient pas à la commune de modifier le périmètre des MNIE.

## 2. Les réponses apportées aux observations formulées sur la thématique : Changement de destination

Web 22	M. et Mme Largillière	<i>Parcelles 1036, 1037, 1189. Contestation de l'identification pour changement de destination du bâtiment n°71 à l'atlas des changements de destination.</i>
La demande est approuvée, l'identification du bâtiment comme pouvant changer de destination sera supprimée.		

Web 11	M. TOUFFET Jean-Pierre	<i>Demande d'identification du bâtiment de la parcelle 570 pour changement de destination.</i>
Le bâtiment identifié ne présente pas d'intérêt patrimonial pouvant justifier un changement de destination.		

Web 19	Chalmel	<i>9 le Placis des Retais : Demande d'étoilage d'un bâtiment en pierre.</i>
En accord avec l'analyse de la commissaire enquêtrice : ce n'est pas un bâtiment ayant une fonction agricole, mais plutôt une fonction liée à l'habitat. Il peut constituer une extension à l'habitation existante sans changement de destination.		

Web 21	Mme COMMEUREUC Louisette	<i>Demande de changement de destination d'un bâti existant sur la parcelle A 687 au lieu-dit Le Pâtis.</i>
Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. Etant « isolé » sur sa parcelle (de l'autre côté de la voie par rapport aux constructions les plus proches), la CDPENAF n'autorisera pas le changement de destination, car la création d'un logement sera considérée comme du mitage.		

V 17	M. LAURENT Nicolas	<i>Demande que le bâtiment situé sur la parcelle 79 soit autorisé pour le changement de destination.</i>
Etant « isolé » sur sa parcelle, la CDPENAF n'autorisera pas le changement de destination, car la création d'un logement sera considérée comme du mitage.		

## 3. Les réponses apportées aux observations formulées sur la thématique : Trame verte et bleue – Zones naturelles – zones inondables

Web 12	Mme MACQUAIRE Maud	<i>Interrogation sur l'absence d'identification des arbres/verger sur la parcelle 26 en bourg</i>
Cette absence d'identification résulte d'un oubli, l'identification sera bien remise pour permettre la protection des arbres évoqués.		

#### 4. Les réponses apportées aux observations formulées sur la thématique : Règlement littéral et graphique

Web 13	Anonyme	<i>Le règlement en zone Ah impose sur une limite de parcelle naturelle à usage agricole, la constitution d'une clôture par une haie variée, ou par un grillage doublé d'une haie vive. Cette exigence n'est pas donnée aux exploitants agricoles. Afin de conserver une qualité de paysages et de favoriser une biodiversité, ne serait-il pas temps d'acter une orientation vers une agriculture bocagère ?</i>
--------	---------	--

Le PLU ne peut imposer à quiconque de clore son terrain, il impose les modalités de clôture si le pétitionnaire souhaite clore. La réglementation des clôtures en zone Ah et en zone A est strictement la même. Les haies et talus existants en zone A ont été identifiés comme élément de paysage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Web 13	Anonyme	<i>Un programme d'entretien des chemins et cheminements doux peut-il être mis en place ?</i>
--------	---------	--

le Plan Local d'Urbanisme n'intègre pas les programmes d'entretien des chemins et cheminements doux. Cette demande ne peut pas être reçue dans le cadre de la révision générale du PLU.

Web 13	Anonyme	<i>La densification de l'habitat est au coeur des orientations retenues. Jusqu'où peut-on envisager cette contrainte sans mettre en cause l'acceptabilité et les conditions du bien-vivre en promiscuité forte ? Une réserve foncière pour des jardins partagés ne pourrait-elle pas être intéressante ?</i>
--------	---------	--

Une réflexion est en cours sur la possibilité de créer ce type d'espaces au sein de la commune. Cette réflexion sera intégrée au PLUi-H en cours d'élaboration sur le territoire.

Web 10	Démat Anonyme	<i>Ces remarques portent sur le milieu rural où le règlement devient plus restrictif en matière de clôtures, de plantations et d'édification d'annexes. Elles peuvent être parfois difficilement applicables et donc non acceptées. Chemins de randonnées : Afin de les rendre praticable, la question de leur entretien est posée.</i>
--------	------------------	---

Le code de l'urbanisme va précisément à l'inverse des demandes de ce pétitionnaire. En zones naturelles et agricoles, les annexes sont une dérogation au principe d'inconstructibilité, et donc très encadrées, notamment par la CDPENAF.

Concernant les clôtures, leur réglementation sera revue car le projet de PLU ne respecte pas les nouvelles lois qui imposent dorénavant les matériaux ainsi que les hauteurs des clôtures en zones naturelles.

## 5. Les réponses apportées aux observations de la commissaire enquêtrice

1. *Est-il envisageable que la commune s'appuie sur l'hypothèse n°1 et sur l'hypothèse n°2 pour revoir à la baisse l'objectif de production de logement en élaborant une hypothèse intermédiaire qui ne remettrait pas totalement en cause la deuxième orientation du PADD : « un développement équilibré et régulier de la population ? »*

Les orientations générales du PADD seraient inévitables remises en cause. Un nouveau débat en conseil communautaire serait indispensable.

2. *Ce secteur est impacté à environ 50 % de sa superficie, majoritairement sur la partie Ouest. Les objectifs de production de 80 logements sont donc inatteignables, toutefois, la partie Est pourrait être aménagée en tenant compte des zones humides. De plus, je pense que la modification de l'OAP Rue des Tilleuls permettrait de protéger les zones naturelles de la vallée de l'Illet si la partie ouest du secteur était abandonnée. Est-il envisageable d'étudier un plan de composition du secteur permettant un aménagement partiel du site, en évitant au maximum les zones humides et en augmentant la densité de construction ?*

Un aménagement partiel de la zone serait possible. Cependant, les orientations générales du PADD seraient remises en cause. Un nouveau débat en conseil communautaire serait indispensable.

3. *L'étude d'une orientation d'aménagement sur ce secteur est-elle possible ?*

Une OAP pourra être instaurée sur ce secteur

4. *Existe-t-il d'autres secteurs immédiatement urbanisables sur la commune permettant d'atteindre un objectif minimal de production de logement sur la durée du PLU ?*

D'autres secteurs sur la commune peuvent permettre d'atteindre les objectifs de production de logement cependant, leur ciblage nécessitera une modification du PADD et donc une reprise de la procédure de révision générale.

A La Bouëxière, le 15 juillet 2024  
Le Président, Stéphane BROUET



Le présent rapport de 47 pages concerne l'enquête publique pour la révision du Plan Local d'Urbanisme. La commissaire enquêtrice analysera le dossier d'enquête et donnera son avis dans ses conclusions motivées.

Le 18 juillet 2024,  
La commissaire enquêtrice  
Annick Liverneaux.

