

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

CONCLUSIONS et AVIS

La commissaire enquêtrice
Annick Liverneaux

RAPPEL DU PROJET

Par délibération en date 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 révision générale de son 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.

Liffré-cormier communauté ayant pris la compétence urbanisme par arrêté préfectoral en date du 03 octobre 2023, l'enquête publique a été prescrite par son Président par arrêté le 23 avril 2024 : il fixe la période d'enquête du lundi 27 mai 2024 à 14h00 au vendredi 28 juin 2024 à 17h30, soit 33 jours consécutifs.

La commune de Ercé-Près-Liffré est située à 26 km au nord-est de Rennes et à 4 km de Liffré, 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.

La population de la commune comprend une part importante de jeunes et de familles qui trouvent sur la commune les équipements scolaires et périscolaires pour les écoles maternelles et primaires, les équipements sportifs et culturels classiques.

Les principales zones d'emploi de la population active sont Rennes et Liffré, ce qui entraîne des déplacements pendulaires et motorisés importants sur le territoire, on note toutefois la présence d'une aire de covoiturage sur la commune.

Le bourg ancien se trouve en position de promontoire de la vallée de l'Illet orienté d'est en ouest. Au nord et au sud de la rivière, les reliefs sont formés par une succession de vallons et de collines qui 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.

Sur le territoire, il existe une quinzaine de réservoirs de biodiversité dont onze sont repérés comme milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 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.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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

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

1 - Préserver les espaces naturels sensibles : ils comprennent les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE) qui couvrent plus de 100 ha du territoire communal, le bocage existant constitué des haies et boisements structurants, ainsi que le réseau hydrographique, zones humides, ruisseaux, rivières, étangs ou mares constituant la trame bleue.

2 - Préserver les paysages : les vallons, la vallée de l'Illet, les fronts forestiers périphériques, les balcons sur le grand paysage, le paysage des Rochers.

3 - Préserver l'identité rurale et agricole par la mise en valeur du patrimoine architectural.

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

1 – Un objectif de croissance régulière de la population : l'offre résidentielle du 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.

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. Il existe quelques secteurs non bâtis dans le tissu urbain qui peuvent être densifiés. Offrir une alternative raisonnée à l'installation des ménages dans le bourg permettant 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.

3 - Limiter la consommation des espaces : le projet de PLU prévoit une consommation foncière en extension urbaine d'environ 4 hectares pour le résidentiel avec une densité de 20 logements/hectare pour les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble.

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.

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

1 - Un centre bourg qui offre une plate-forme diversifiée et cohérente de services à la personne en terme d'équipements, d'offre de services et de lieux de convivialité.

2 - Des espaces publics en centre-bourg et dans les hameaux à conforter qui favorisent la qualité du vivre ensemble : améliorer la qualité paysagère du tissu bâti existant, des espaces publics, et requalifier les entrées de bourg. Sécuriser les déplacements des piétons sur l'espace public du cœur du centre-bourg.

3 - Un projet urbain organisé par une structure viaire hiérarchisée et diversifiée : le maillage du bourg par un réseau de cheminement piétons et cycles entraîne la requalification de certaines voies pour sécuriser les flux. Le prolongement de la piste cyclable vers Liffré est à l'étude. Le réseau de chemins de randonnée et de Grande Randonnée (GR) existant sera protégé et valorisé.

4 - Un projet urbain qui intègre la dynamique de développement durable : tout projet d'ensemble fera l'objet d'une recherche d'organisation urbaine qualitative. (Implantation du bâti, création d'espaces publics structurants, réduction de l'usage de l'automobile, et mixité urbaine).

5 : Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants et envisager la création d'un réseau de chaleur permettant d'alimenter certains équipements collectifs.

6 - Améliorer les performances énergétiques des constructions en préconisant le recours aux énergies renouvelables.

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, 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.

1 - Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions de gestion du paysage et d'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.

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 ».

3 - Maintenir une vitalité commerciale dans le centre-bourg : inciter au maintien des commerces en règlementant leur changement de destination et faciliter l'installation de nouveaux commerces.

4 - Ne pas figer les entreprises installées en campagne : maintenir les activités existantes en campagne qui participent à la vitalité économique.

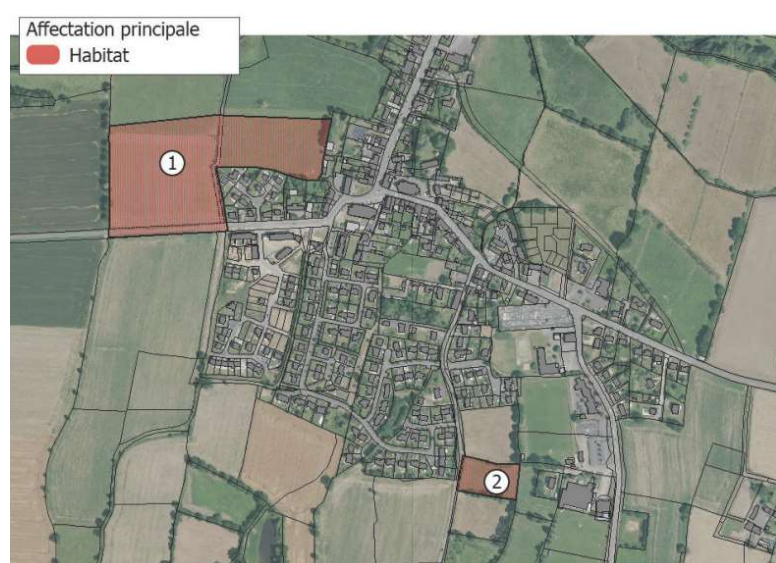
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le projet de Plan Local d'Urbanisme comporte des orientations d'aménagement et de programmation thématiques. Elles exposent les principes de construction et d'aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme. Ces principes sont applicables à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation d'habitat. Les OAP thématiques concernent :

- Le tissu urbain et les principes de construction,
- Les déplacements,
- La trame verte et bleue.

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.

	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 1 Rue des Tilleuls :

Ce secteur à vocation d'habitat doit permettre la construction de 80 logements. La rue des Tilleuls fera l'objet d'un réaménagement pour sécuriser les déplacements et mettre en valeur l'entrée de bourg. Les haies existantes seront intégrées au projet d'aménagement et les limites de lots ouest devront être végétalisées.

OAP 2 Route de la Bourdequinaie

Ce secteur à vocation d'habitat doit permettre la construction de 9 logements. Les haies existantes seront intégrées au projet.

Le projet de PLU prévoit 2 emplacements réservés.

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

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 suivant les modalités 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.
- Organisations 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.
- Organisations 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.

Inventaire des zones humides

A la demande de la préfecture, de l'Autorité environnementale et du SAGE Vilaine, une étude de caractérisation des zones humides et pré-diagnostic écologique a été réalisé en avril 2024 sur les secteurs classés en zones urbanisables dans le projet de plan local d'urbanisme.

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

- Le site n°1 (42 460 m²) correspond à l'Orientation d'Aménagement (OAP 1) dénommée Rue des tilleuls.
- Le site n°2 (4 720 m²) correspondant à l'Orientation d'Aménagement (OAP 2) dénommée Route de la Bourdequinaie.
- Le site n°3 (7 390 m²) correspond à des parcelles classées en zone UL à destination des équipements de loisirs.

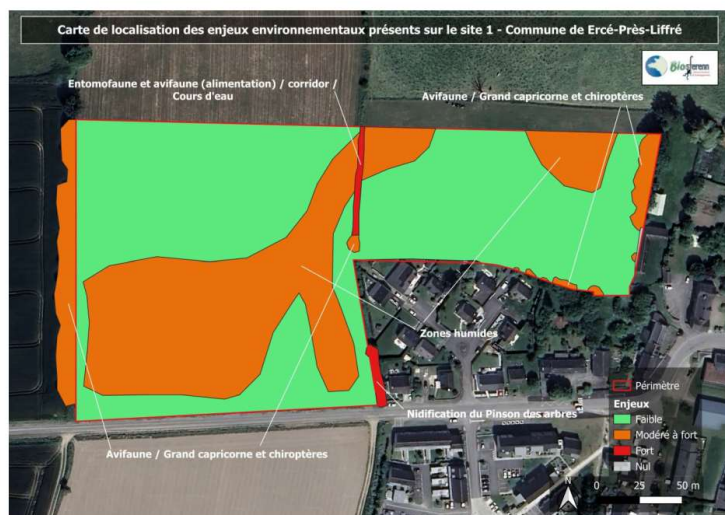
Les sondages et inventaires permettent de synthétiser l'ensemble des enjeux environnementaux présents sur les aires d'analyses sur les cartes ci-dessous. Les conclusions immédiates de cette étude entraînent la remise en cause des orientations d'aménagement Rue des Tilleul et Rue de La Bourdequinaie.

La synthèse de cette étude est présentée ci-dessous :

V. Synthèse

En résumé, suite aux 2 visites terrain réalisées le 26 avril et le 14 mai 2024 pour l'inventaire des zones humides et le pré-cadrage écologique des parcelles à expertiser, il ressort des enjeux environnementaux portant essentiellement sur les zones humides, la présence d'un cours d'eau sur le site 1 et sur la faune (principalement au niveau des haies bocagères et de la dépression en eau / probable bassin de tamponnement des eaux pluviales).

Les cartes suivantes permettent de synthétiser l'ensemble des enjeux environnementaux présents sur les aires d'analyse :



INVENTAIRE DE ZONES HUMIDES ET PRE-DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE SUR LA COMMUNE D'ERCE-PRES-LIFFRE
BIOSFERENN - MAI 2024 - PAGE 41

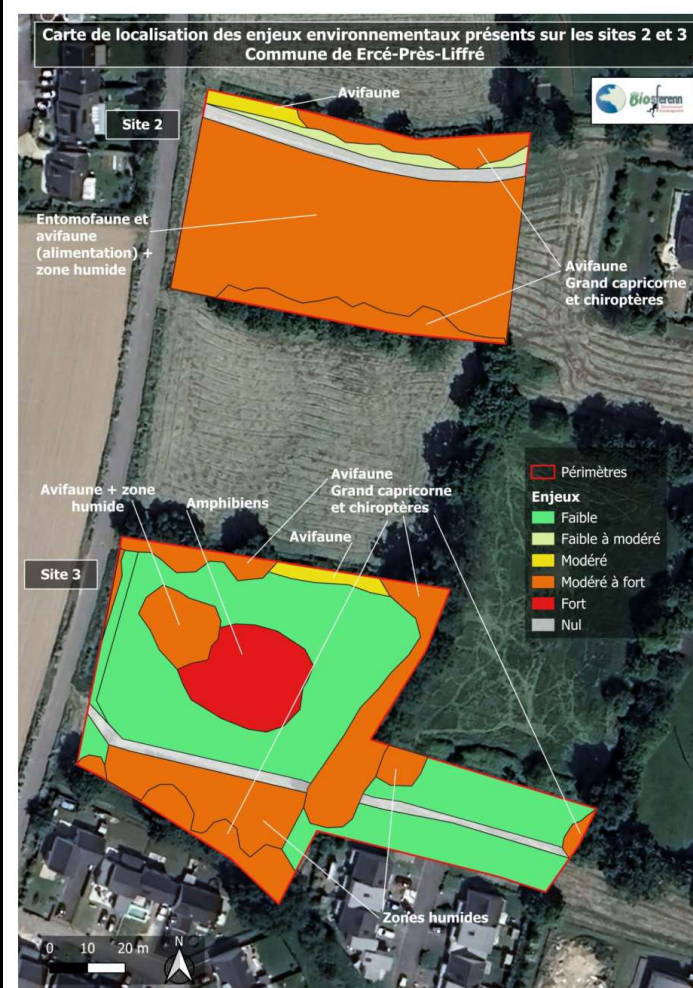


Figure 14 : cartes de localisation des zones à enjeux sur les zones d'étude (fond : source géoportail.fr)

INVENTAIRE DE ZONES HUMIDES ET PRE-DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE SUR LA COMMUNE D'ERCE-PRES-LIFFRE
BIOSFERENN - MAI 2024 - PAGE 42

AVIS ET OBSERVATIONS SUR LE PROJET

L'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Ercé-Près-Liffré s'est déroulée du 27 mai 2024 à 14h00 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.

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>

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 ;
- 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 ».

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.

L'enquête publique a permis de recevoir 27 personnes pendant les permanences, et 3 visites hors permanences.

11 dépositions ont été inscrites sur le registre papier et 10 dépositions sur le registre dématérialisé, 2 courriers ont été reçus en mairie.

Le dossier mis à disposition du public sur le site internet a été consulté 1474 fois, et 1107 documents ont été téléchargés.

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

- Règlement AH : 6 dépositions.
- Règlement UA : 1 déposition.
- TVB-Haies-Arbres-Zones Inondables : 6 dépositions.
- Règlement général : 5 dépositions.
- Demandes de constructibilité.
- OAP secteur 1 : 1 déposition.
- Changement de destination : 10 dépositions.
- Demandes diverses : 1 déposition.

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.

La réponse de Liffré Cormier Communauté reçue le 15 juillet 2024 par courrier électronique est intégralement intégrée au rapport. Je peux donc analyser chaque point et exprimer mon avis ci-dessous.

Au sujet des demandes de constructibilité en extension du zonage AH (STECAL):

<p>V1 : M. Meret –Parcelle 251 au plan de PLU STECAL « Les Retais » Demandent la modification de la limite de zonage AH et A pour permettre la construction d’une habitation. Un chemin de desserte existe.</p>	
<p>C1 : M. et Mme Philippe 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.</p>	
<p>V15 : M. AUBREE Yvan STECAL « Les Bairues » Extension du zonage AH 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.</p>	
<p>V15 bis : M. SCARVAGLIERI ROCCO –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.</p>	

La réponse de Liffré Cormier Communauté :

«Il s’agit d’une extension du STECAL. Le PADD n’autorise pas d’extension des deux villages. Les demandes ne peuvent être reçues. A ce titre, la DDTM demande que les périmètres des 2 STECAL soient réduits pour ne pas permettre de constructions en bande secondaire, et donc en extension. »

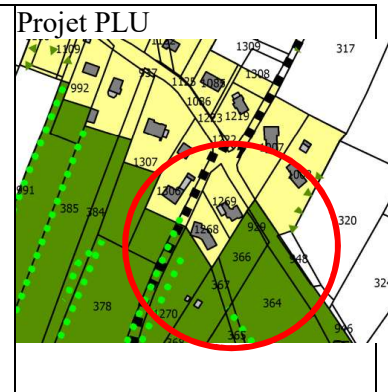
Analyse de la commissaire enquêtrice :

Le périmètre des Secteurs de Taille et Capacité Limitée est circonscrit à l’enveloppe bâtie existante. Il permet la construction d’une nouvelle habitation uniquement en densification et non en extension afin de préserver les espaces naturels et agricoles. Leur délimitation est soumise à l’avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

**V19 : M. et Mme LODE Jacques et Nathalie –
STECAL « Les Retais » Extension du zonage AH**

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.

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.



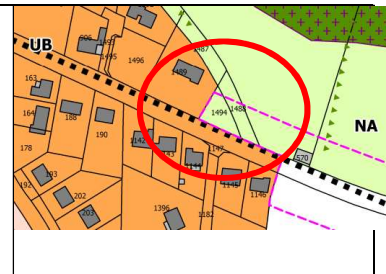
La réponse de Liffré Cormier Communauté :

«La parcelle 366 est classée en Milieu Naturel d'Intérêt Ecologique. 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. »

Au sujet des demandes de constructibilité en extension du zonage UB:

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

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.



La réponse de Liffré Cormier Communauté :

«Il s'agit d'une parcelle agricole, classée en Espace Naturel, Agricole et Forestier (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. »

Au sujet des demandes de changement de destination

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

1 / Occupant et propriétaire des parcelles cadastrées 1036, 1037,1189. Contestation de l'identification pour changement de destination du bâtiment n° 71 à l'atlas des changements de destination.

La réponse de Liffré Cormier Communauté :

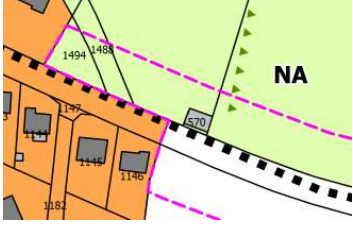
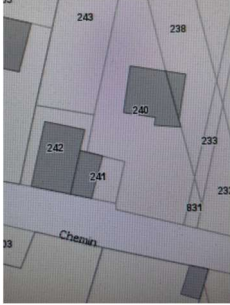
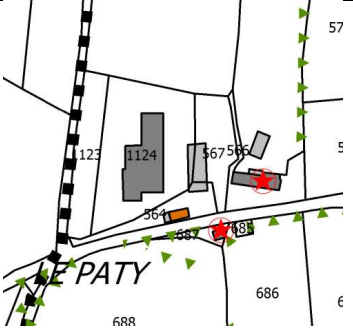
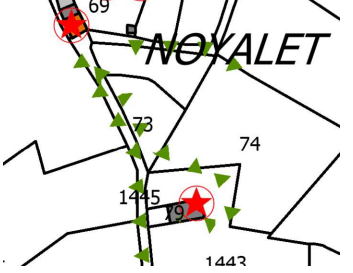
«La demande est approuvée, l'identification de ce bâtiment comme pouvant changer de destination sera supprimée. »

Remarque de la commissaire enquêtrice :

La demande de Monsieur Largillière porte sur le bâtiment 70.



La Roberdière

<p>Web 11 : M. Jean-Pierre TOUFFET</p> <p>Demande d'identification du bâtiment de la parcelle 570 pour changement de destination.</p> <p><i>La réponse de Liffré Cormier Communauté :</i> <i>«Le bâtiment identifié ne présente pas d'intérêt patrimonial pouvant justifier un changement de destination/ »</i></p>	
<p>WEB 19 Chalmel</p> <p>Demande de changement de destination pour un bâti en terre pour habitation.</p> <p><i>La réponse de Liffré Cormier Communauté :</i> <i>«En accord avec l'analyse de la commissaire enquêtrice : ce bâtiment n'a pas de fonction agricole, mais une fonction liée à l'habitat. Il peut constituer une extension à l'habitation existante sans changement de destination. »</i></p>	
<p>WEB 21 Courrier C2 - Commeureuc Louissette</p> <p>Demande de changement de destination d'un bâti existant sur la parcelle A 687 au lieu-dit Le Pâtis.</p> <p><i>La réponse de Liffré Cormier Communauté :</i> <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. »</i></p>	
<p>V 17: Monsieur Laurent Nicolas –</p> <p>Demande que le bâtiment situé sur la parcelle 79 soit autorisé pour le changement de destination.</p> <p><i>La réponse de Liffré Cormier Communauté :</i> <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. »</i></p>	

Sur les remarques portant sur la trame Verte et Bleue.

<p>WEB 12 Maud Macquaire</p> <p>Interrogation sur l'absence d'identification des arbres/verger sur la parcelle 26 en centre bourg.</p> <p><i>La réponse de Liffré Cormier Communauté :</i> <i>« Cette absence d'identification résulte d'un oubli. L'identification sera remise pour permettre la protection des arbres évoqués. »</i></p>
--

Sur les observations et remarques portant sur le règlement littéral et graphique.

WEB 13 Anonyme

Remarques et questions sur le règlement AH zonages STECAL

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 ?

La réponse de Liffré Cormier Communauté :

« 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 éléments de paysage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. »

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

La réponse de Liffré Cormier Communauté :

« Le PLU n'intègre pas les programmes d'entretien des chemins et cheminements doux. Cette demande n'est pas recevable dans le cadre de la révision générale du PLU. »

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 ?

La réponse de Liffré Cormier Communauté :

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

W 10 Démat Anonyme

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.

La réponse de Liffré Cormier Communauté :

« 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 en des clôtures en zones naturelles. (Loi 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.) »

Les réponses apportées aux questions de la commissaire enquêtrice.

L'étude de caractérisation des zones humides et pré-diagnostic écologique réalisée en avril 2024 sur les futurs secteurs urbanisables du projet de PLU montre que les deux secteurs faisant l'objet d'une

orientation d'aménagement, OAP 1 Rue des tilleuls et OAP 2 Route de la Bourdequinaie, sont presque totalement impactés par des zones humides.

Les conclusions de cette étude entraînent la remise en cause des orientations d'aménagement Rue des Tilleul et Rue de La Bourdequinaie.

Dès lors, l'objectif de développement du projet de PLU établi sur une hypothèse de croissance de 1,1 % par an pour atteindre 2340 habitants d'ici 2033, en produisant environ 117 logements est inatteignable.

Dans le rapport de présentation, trois scénarios de développement démographique sont présentés :

- ✓ 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).

Dans le procès-verbal des observations, afin d'engager des pistes de réflexion pour tendre vers une production de logements suffisantes pour l'acceptation du PLU, la commissaire enquêtrice a interrogé la collectivité sur les points suivants :

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 ? ».

La réponse de Liffré Cormier Communauté :

« Les orientations générales du PADD seraient inévitablement remises en cause. Un nouveau débat en conseil communautaire est indispensable. »

2 / 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 ?

La réponse de Liffré Cormier Communauté :

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

3 / 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 Douves. 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 ?



La réponse de Liffré Cormier Communauté :
« 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 ?

La réponse de Liffré Cormier Communauté :
« 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. »

Avis de la commissaire enquêtrice

Je constate que Liffré Cormier communauté ne dispose pas de solutions immédiates pouvant répondre à l'objectif de production de logements. C'est le cœur du projet de révision qui est remis en cause.

Avis sur les secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL)

Deux secteurs pouvant recevoir des constructions en milieu rural ont été délimités. Ils correspondent à des hameaux relativement denses comportant quelques dents creuses. « L'Épine » et « Le Placis des Retais ».

Ces hameaux peuvent offrir une alternative à quelques habitants souhaitant s'installer en campagne, le maintien d'un renouvellement modeste de population sur les pôles de vie secondaires du bourg permet de garder une certaine vitalité.

Sur la présentation générale du dossier :

La lecture des 2 plans du règlement graphique est rendue un peu difficile par le manque d'informations visuelles :

- Cours d'eau non matérialisé et non nommés,
- Dénomination des routes et des voies principales,

Erreurs matérielles : Il est fait référence dans le règlement littéral et graphique d'un zonage 1 AUB qui n'existe pas.

AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

A l'issue de cette enquête publique, après avoir étudié tous les éléments du dossier et examiné les observations et requêtes du public, j'estime que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de ERCE PRES LIFFRE ne pourra aboutir sans une reprise des études étayant le projet de développement et d'aménagement durable.

En effet, les orientations qui ont été définies visent à développer une urbanisation répondant aux critères du développement durable en termes d'économie d'espace et de mixité sociale et intergénérationnelle. Les projections démographiques pour les 10 prochaines années nécessitent la production d'environ 120 logements. La consommation foncière en extension urbaine pour atteindre cet objectif est de seulement 4 ha, soit une réduction louable de consommation d'espaces agricoles et naturels d'environ 70 % puisque la commune a consommé 15,6 ha au cours de la période 2011-2021.

Mais l'étude de caractérisation des zones humides demandées par les services de l'Etat en préalable à toute urbanisation d'un secteur, montre que les deux secteurs urbanisables de la commune sont concernés par des zones humides inconstructibles.

OAP 2 « La Bourdequinaie » : ce secteur devait permettre la construction de 9 logements, il est entièrement inconstructible.

OAP 1 « Rue du Tilleul » : ce secteur devait permettre la construction de 80 logements, il est inconstructible à environ 60 % de sa superficie.

Dans le meilleur des cas, l'aménagement du secteur rue des Tilleuls permettrait la construction de seulement 25-30 logements.

Dès lors, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme est totalement remis en cause.

J'estime que les études du projet de révision du Plan Local d'urbanisme de Ercé-près-Liffré doivent être reprises en prenant en compte les mises à jour des cartes des zones humides et zones inondables.

Le nouveau projet pourrait intégrer une orientation d'aménagement « Mobilités » et un recensement récent des activités agricoles présentes sur le territoire.

J'émet donc un avis défavorable sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ercé-près-Liffré.

Le 18 juillet 2024.

La commissaire enquêtrice,
Annick Liverneaux,

