



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHASNÉ-SUR-ILLET

BILAN DE LA CONCERTATION /

*ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 20
OCTOBRE 2016 ARRÊTANT LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL
D'URBANISME*

RAPPEL DU CONTENU DE LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION

Chasné sur Illet a prescrit l'élaboration de son Plan local d'urbanisme par délibération en date du 27 février 2015.

Conformément au Code de l'urbanisme, une concertation continue a été mise en œuvre tout au long du processus d'élaboration du PLU. La procédure d'élaboration arrivant à son terme, il convient désormais d'établir le bilan de cette concertation dont les modalités ont été définies lors de la délibération du 27 février 2015.

La commune a souhaité faire une large place à la concertation tout au long de la démarche d'élaboration de son Plan local d'urbanisme. Les modalités de la concertation étaient définies de la façon suivante :

- La mise à disposition du public, des informations générales sur la concertation et le PLU ainsi que les documents référents au PLU de la commune (porter à connaissance, diagnostic et projet d'aménagement et de développement durable).
- La mise à disposition du public, d'un registre destiné à recueillir les observations et suggestions.
- La tenue d'une ou deux réunions publiques avant la clôture de la concertation.
- La publication d'articles sur l'avancement des réflexions sur le futur PLU dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.

Pendant toute la procédure d'élaboration du PLU, la commune a renseigné et recueilli les remarques de la population selon les moyens prévus par la délibération du 27 février 2015.

Mise à disposition d'un registre permettant de recueillir les observations et suggestions

Dès le début de la procédure, la commune a mis à disposition de la population un livre ouvert pour permettre d'y consigner toutes remarques ou demandes particulières.

Pendant toute la durée de la procédure, les demandes ont été recueillies soit sur le cahier soit par courriers et courriels adressés à la mairie.

La présence de ce registre a fait l'objet d'un affichage en mairie.

Une seule observation a été consignée dans ce registre. Plusieurs courriers et courriels ont également été réceptionnés. Toutes ces demandes ont été lues et analysées.

Réunions publiques & débats publics

Deux réunions publiques, suivies de débats publics ont été organisés par la commune le 4 mars 2016 et le 5 octobre 2016. Chacune de ces réunions a été annoncée par article dans la presse locale.

Chacune des réunions a regroupé environ 40 administrés. La première réunion publique avait pour objet de présenter le projet de diagnostic et les enjeux du PADD. La seconde réunion a permis de présenter les plans de zonage projetés et les grandes lignes du règlement.

Chacune de ces réunions était suivie de débats selon le schéma suivant : après une présentation par le bureau d'études, chaque participant était invité à formuler ses observations, poser des questions auxquelles les élus présents (ou le bureau d'études) apportaient des réponses ou des précisions.

Informations publiées dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune

7 articles ont été publiés dans le bulletin municipal (Chasné vous intéresse). CVI n°139 – Février 2015 / CVI n°142 – Juillet 2015 / CVI n°144 – Novembre 2015 / CVI n°148 – Mars 2016 / CVI n°149 – Avril 2016 / CVI n°151 – Juin 2016 / CVI n°154 – Octobre 2016.

4 articles ont été publiés sur le site internet de la commune, le 26 juin 2015, le 14 octobre 2015, le 2 novembre 2015 et le 17 mars 2016. Ces articles présentaient brièvement l'objet du PLU, les avancées de l'étude et rappelaient également la possibilité de consigner ses observations dans le registre mis à disposition à la mairie.

Les supports de présentation des deux réunions publiques ont également été mis en ligne sur le site internet de la commune, le premier, le 9 mars 2016 et le second, le 6 octobre 2016.

Synthèse et prise en compte des observations recueillies

Il ressort des observations plusieurs grands thèmes de préoccupation des Chasnéens :

- La protection de l'environnement et des paysages (haies, patrimoine bâti, éoliennes, hauteur des bâtiments).
- Le développement démographique de la commune.
- La sécurité routière, notamment concernant la RD 106 au niveau du secteur du Placis Rocher.
- La préservation des sentiers de randonnée.
- Les chemins piétons et cycles dans le bourg.
- L'aménagement d'ensemble des futurs secteurs d'urbanisation.

Ces remarques d'ordre général sont également celles qui ont été essentiellement formulées au cours des réunions et débats publics.

La commune a tenté, autant que possible et dans le cadre de la législation, de répondre à ces observations au travers de son projet de PLU.

Les autres remarques portent essentiellement sur des demandes relatives à la construction de terrains classés en zone agricole ou naturelle et au changement de destination de bâtiments d'intérêt patrimonial en zone agricole.

Certaines demandes ont pu être prises en compte dans le projet de PLU. Toutefois, de nombreuses demandes portent sur des constructions isolées et éloignées du bourg et d'une façon générale sans possibilité juridique d'y faire droit en raison des dispositions de la loi ALUR, du SCoT applicable et des objectifs de modération de la consommation d'espaces.

Observations sur les possibilités de changement de destination en zone agricole

Les bâtiments pouvant changer de destination ont été retenus selon les critères de sélection listés dans le tome 1 du rapport de présentation du PLU (Chapitre « Patrimoine bâti et cadre de vie »). Ces bâtiments sont numérotés et localisés sur le règlement graphique. Leur changement de destination est soumis au respect des caractéristiques patrimoniales du bâtiment (article 2.2.1 du règlement écrit) et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole (périmètre de réciprocité de 100m) et la qualité paysagère du site.

Observations sur les secteurs constructibles en zone agricole

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) adoptée en 2014 a fortement limité les possibilités de développement en secteurs agricole et naturel. L'article L 151-13 du code de l'urbanisme indique que « *le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions (...)* ». Le caractère « *exceptionnel* » limite fortement le nombre de secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation.

Deux secteurs ont été retenus sur la commune : les hameaux de la Barbotais-le Placis Moulin et de la Chesnaie aux Butteaux. Certains facteurs ont favorisé ce choix, un nombre d'habitations relativement

important, une connexion au réseau d'assainissement collectif, un impact paysager, environnemental et agricole nul et une desserte en transport en commun (ligne 4b Rennes-Gahard du réseau Illenoo).

Le secteur du Chêne des Plaids n'a par exemple pas été retenu car il est constitué d'un nombre trop peu important de constructions pour envisager un STECAL.

Observations sur les secteurs constructibles à proximité des hameaux de la Barbotais-le Placis Moulin et de la Chesnaie aux Butteaux

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes indique qu'« *en dehors des cas d'extension autorisés dans la tache urbaine ou en extension de celle-ci (...), seules les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, peuvent accueillir à titre exceptionnel de nouvelles constructions susceptibles de concourir, uniquement, à leur densification.* » (Thème 7 / Limiter la consommation des espaces-agro-naturels) du document d'orientation et d'objectifs du SCoT. Pour des raisons de compatibilité avec le SCoT du Pays de Rennes, l'extension des enveloppes urbaines existantes de ces hameaux ne peut être réalisée. C'est notamment le cas pour les hameaux de la Barbotais-le Placis Moulin et de la Chesnaie aux Butteaux. Ces secteurs sont par ailleurs exploités par une activité agricole.

Observations sur les secteurs constructibles à proximité du Champ Thébault

L'objectif premier de la municipalité est de privilégier l'implantation des nouvelles constructions à proximité des commerces, services et équipements du bourg de Chasné sur Illet. Le secteur du Champ Thébault est relativement éloigné du centre-bourg et l'implantation de nouveaux ménages dans ce secteur ne favoriserait pas nécessairement l'animation du bourg de Chasné-sur-Illet. Ces secteurs sont par ailleurs exploités par une activité agricole.

Observations sur le classement de la zone 2NA du POS en zone Anc

Ce secteur a été retiré des zones « à urbaniser » pour plusieurs raisons, notamment :

- Favoriser le développement du bourg au sud de la RD 106 en privilégiant les futurs secteurs d'urbanisation à proximité des commerces, services et équipements existants.
- Limiter les traversées de la RD 106 pour des questions de sécurité.
- Éviter d'impacter les enjeux paysagers et environnementaux présents sur ce site.
- Pérenniser l'activité agricole d'un jeune exploitant.

Observations sur les secteurs constructibles à proximité du bourg

Certains secteurs situés à proximité du bourg n'ont pas fait l'objet d'un classement en zone « à urbaniser » afin d'éviter d'impacter les zones humides présentes sur ces sites ou d'impacter le paysage (absence de haies bocagères par exemple).

Conclusion

Ce bilan de la concertation permet de constater que :

Les mesures de concertation mises en œuvre ont permis de mener une concertation effective et constante avec les habitants et toute personne souhaitant se manifester.

Les modalités de concertation définies par la délibération de prescription du PLU ont été mises en œuvre au cours de la démarche.

Cette concertation a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la commune.

Annexe 1 - Compte-rendu de la réunion publique n°1

Monsieur le Maire rappelle le contexte d'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU). Il est précisé que la commune est aujourd'hui sous le régime d'un Plan d'occupation des sols. Il explique les raisons pour lesquelles il convient aujourd'hui de le remplacer par un PLU. Il souligne également la volonté de la municipalité d'associer la population à son élaboration.

Le bureau d'études et les services de la Communauté de communes du Pays de Liffré présentent ce qu'est un PLU, le cadre réglementaire et notamment l'application de la loi ALUR sur la commune, les principaux principes du SCoT du Pays de Rennes s'appliquant sur la commune, une synthèse du diagnostic et les premières orientations d'aménagement envisagées par les élus.

Principales remarques émises par le public et éléments de discussion

Une personne demande si, dans le cadre d'un changement de destination, les caractéristiques patrimoniales d'un bâtiment doivent être maintenues dans leur intégralité ou si le bâtiment peut faire l'objet de modifications. Les élus répondent que ce point doit apparaître dans le règlement écrit du PLU qui sera réalisé dans une prochaine phase d'études.

Il est demandé si un bâtiment situé en secteur rural ne présentant pas de caractéristique patrimoniale particulière, par exemple un bâtiment en parpaing, pourra faire l'objet d'un changement de destination. Les élus indiquent qu'un inventaire des bâtiments a été réalisé. Celui-ci répertorie les bâtiments présentant un minimum de caractéristiques patrimoniales, les bâtiments en parpaing n'ont pas été retenus.

Une personne demande si certaines terres agricoles situées à proximité du bourg vont être rendues constructibles. Monsieur le Maire rappelle que la majorité des constructions dans les 10 prochaines années vont se concentrer dans le projet de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Champ des Buttes. Les périmètres des zones d'extension futures qui sont actuellement en cours de réflexion, seront définis en conséquence. Il rappelle également que les extensions des zones urbaines ont un coût pour la collectivité (extension de la voirie, des réseaux, etc.).

Une question est posée sur le devenir des zones 2NA actuellement inscrites dans le Plan d'occupation des sols (POS). Les élus indiquent que les zones 2NA qui ont été créées il y a plus de 9 ans sont aujourd'hui caduques.

Une personne demande s'il sera possible de construire dans les dents creuses des hameaux situés en secteur rural. Elle précise que certaines parcelles situées dans les villages sont parfois trop petites pour être cultivées. Les élus indiquent que ce point fait actuellement l'objet d'une discussion. Monsieur le Maire rappelle toutefois que les lois récentes incitent fortement les communes à favoriser la construction au sein des bourgs. Concernant les hameaux situés le long des routes départementales, il rappelle que la sécurisation des accès des parcelles à la route peut entraîner des coûts d'aménagement supplémentaires. Une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 25 est également à respecter.

Une personne rappelle qu'un inventaire du bocage a été réalisé il y a une vingtaine d'années. Des haies remarquables sont également indiquées dans le Plan d'occupation des sols actuel. Elle demande si ces éléments vont être repris et quel niveau de protection va être appliqué pour les linéaires bocagers. Les élus répondent qu'un nouvel inventaire est en cours et que le niveau de protection sera débattu prochainement.

Un administré demande si le futur PLU interdira les constructions d'une certaine hauteur. Les élus répondent que ce point sera abordé lors de la phase d'élaboration du règlement écrit.

Une personne demande en quoi le PLU peut favoriser ou non l'installation d'éoliennes sur le territoire. Les élus répondent que le déploiement des éoliennes dépend fortement des politiques nationales, le PLU a donc peu d'impact sur cette politique. Il permet toutefois d'acter la volonté du développement de l'éolien comme une composante d'un projet de territoire, notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et de règlementer l'intégration des systèmes éoliens (notamment individuels) au regard du paysage, de l'environnement, du patrimoine, etc. Il est rappelé à titre d'information que la commune n'est pas concernée par une Zone de Développement de l'Éolien (ZDE).

Une personne demande si le projet d'échangeur sur la RD175 à Mouazé pourrait avoir un impact sur l'évolution de la population de Chasné sur Illet. Les élus répondent que l'impact de ce type d'infrastructure est difficilement estimable.

Une question est posée concernant l'importance du trafic des poids lourds et la vitesse parfois excessive de certains véhicules sur la RD 25 entre Mouazé et Chasné sur Illet. La personne demande comment le PLU peut répondre à ces problématiques. Les élus indiquent que ce point sera pris en compte dans l'élaboration du projet d'aménagement.

Étant donné que le PLU favorise notamment le maintien ou le développement des chemins de randonnées, une personne demande quels moyens seront mis en place pour leur entretien. Les élus répondent que ce point sera pris en compte dans l'élaboration du projet d'aménagement.

Monsieur le Maire rappelle qu'un registre des observations accompagné des premiers éléments de l'étude est disponible en mairie et qu'une seconde réunion publique sera organisée courant octobre 2016 pour présenter plus précisément le projet de PLU.

Annexe 2 - Compte-rendu de la réunion publique n°2

Monsieur le Maire rappelle le contexte d'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU). Il est précisé que la commune est aujourd'hui sous le régime d'un Plan d'occupation des sols. Il explique les raisons pour lesquelles il convient aujourd'hui de le remplacer par un PLU. Il souligne également la volonté de la municipalité d'échanger avec la population avant l'arrêt du projet prévu le 20 octobre 2016.

Le bureau d'études présente les dispositions réglementaires du projet de Plan local d'urbanisme.

Principales remarques émises par le public et éléments de discussion

Une personne demande si le secteur constructible du Champ Thébault pourra faire l'objet d'une extension afin de rendre certaines parcelles constructibles. Les élus répondent que ce n'est pas le choix qui a été retenu. L'objectif premier de la municipalité est de privilégier l'implantation des nouvelles constructions à proximité des commerces, services et équipements du bourg de Chasné sur Illet. Le secteur du Champ Thébault est relativement éloigné du centre-bourg et l'implantation de nouveaux ménages dans ce secteur ne favoriserait pas nécessairement l'animation de notre bourg.

Une question est posée sur les choix qui ont permis de retenir les accès piétons et cycles indiqués dans le secteur de la Porte Pilet. Les élus répondent que plusieurs accès sont prévus :

- Un accès au nord afin de favoriser le lien avec la ZAC du Champ des Buttes et le centre-bourg.
- Un accès au sud afin de favoriser le lien avec la nouvelle zone de loisirs de la mairie.
- Un accès entre le secteur de projet et l'Allée du Clos Lorin afin d'articuler les deux quartiers. Concernant cet accès, un emplacement réservé est prévu et indiqué sur le règlement graphique.
- Un accès entre l'Allée du Clos Lorin et la nouvelle zone de loisir de la mairie.

Une question est posée sur la vitesse parfois excessive de certains véhicules sur la RD106 au niveau du Placis Rocher, posant ainsi des problèmes de sécurité. Il est demandé si des projets sont en cours afin de répondre à ce constat. Monsieur le Maire répond qu'une étude est en cours pour répondre à cette problématique. Toutefois, la RD 106 est une route départementale et non communale. La municipalité dispose donc d'une marge de manœuvre limitée quant à son aménagement et à sa sécurisation.

Une personne demande si les secteurs futurs d'urbanisation doivent nécessairement faire l'objet d'une opération d'ensemble. Elle demande également si la commune projette de porter ce type de projet comme pour la ZAC du Champ des Buttes. Monsieur le Maire répond que ces secteurs indiqués au règlement graphique comme zone à urbaniser devront faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. La municipalité ne sait pas encore si elle portera un projet communal sur ces secteurs. Cette réflexion se fera une fois le PLU approuvé. Pour rappel, la priorité de la municipalité est aujourd'hui portée sur la réalisation de la ZAC du Champ des Buttes.

Une personne demande pourquoi le secteur 2NA situé au nord-est du bourg n'est pas maintenu en zone à urbaniser. Les élus précisent qu'il a été décidé de retirer ce secteur pour plusieurs raisons, notamment :

- Favoriser le développement du bourg au sud de la RD 106 en privilégiant les futurs secteurs d'urbanisation à proximité des commerces, services et équipements.
- Limiter les traversées de la RD 106 pour des questions de sécurité.

Une personne demande si les sentiers piétons existants sur la commune seront conservés. Les élus indiquent que l'ensemble des sentiers piétons sont conservés. Le PLU favorise leur développement avec l'inscription de nombreux emplacements réservés, notamment au niveau du bourg et de la vallée de la Choinette.

Monsieur le Maire rappelle que les personnes ont jusqu'au 20 octobre pour venir s'exprimer sur le registre d'expression disponible en mairie.

Il rappelle également qu'une enquête publique aura lieu entre mars et avril 2017. Des permanences seront organisées en mairie avec un commissaire enquêteur. Les dates et horaires seront communiquées suite à l'arrêt du PLU.

Annexe 3 - Registre des observations et suggestions, courriers et courriels

Chasné sur Illet 2014 - Echelle : 1/2500



→ Demande le 6-05-2015 de mettre ces parcelles constructibles.

M^{me} Marie-Claire GUERIN - marie-claire.g@laposte.net.

06.31.95.74.18

M. LEBASTARD Francis

02.99.66.23.51

M^r et M^{me} TROPÉE Alain

Le Drugeon

35340 La Bouëxière

La Bouëxière le 24/8/2015



à

M^r le Maire de Chasné/S/Illet

Je soussigné Alain Tropée
propriétaire demande, par cette présente,
la modification du PLU concernant les
parcelles aux Ecobues :

- 1268 Section B de 29^a 36

- 83 Section B de 53^a 57

en zone de constructibilité.

Esperant votre accord favorable,

veuillez recevoir mes sincères salutations

A Tropée

Département :
ILLE ET VILAINE

Commune :
CHASNE-SUR-ILLET

Section : B
Feuille : 000 B 01

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 29/07/2015
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2014 Ministère des Finances et des
Comptes publics

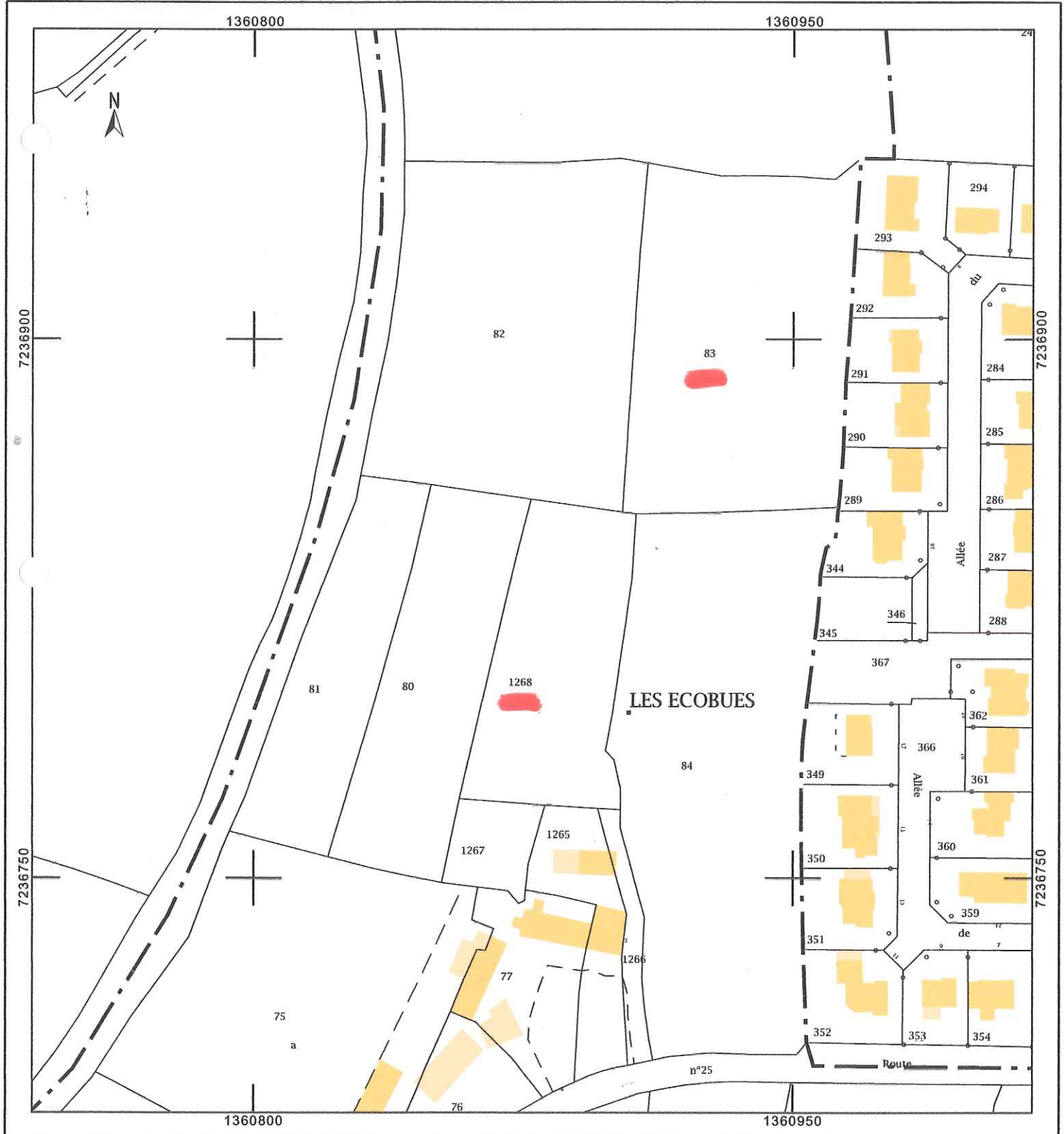
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
RENNES (Pole Topographie et Gestion
Cadastrale)
Accueil 2, boulevard Magenta 35023
35023 RENNES CEDEX 9
tél. 02.99.29.37.55 -fax 02.99.29.37.85
ptgc.350.rennes@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Consorts Guitton :

Cesson, le 15 septembre 2015

Mme Simone Meslin, 17 le Chemin Chaussé

35250 Mouazé

M. Roland Guitton, 27 rue du Clos Sévigné

35510 Cesson-Sévigné

Mme Christine Guitton, lieu-dit Belle-Fontaine

35510 Cesson-Sévigné



M. le Maire

Mairie

La Porte Pilet

35250 Chasné-sur-Illet

Monsieur le Maire

Nous sommes propriétaires d'un terrain situé à Chasné-sur-Illet, (section 1, parcelles 1067 et 1069), d'une surface totale de 1565 m2, dans le hameau des Rabottières (voir plan cadastral et photos aériennes en pièces jointes).

Ce terrain est enclavé au sein d'un hameau existant : il est bordé au sud par la route départementale n°25 qui relie Mouazé à Chasné et, au nord, à l'ouest et à l'est par des parcelles bâties.

Du fait de sa surface très restreinte et de son enclavement entre d'autres parcelles bâties, aucun agriculteur n'est intéressé pour l'exploiter. Ce terrain n'a actuellement aucune utilisation possible. Nous ne pouvons le vendre ni comme terrain à bâtir, ni comme terrain agricole, ni le louer à un agriculteur. Nous ne pouvons donc en tirer aucun revenu, mais en revanche nous avons la charge de son entretien qui occasionne des frais non négligeables ainsi que le paiement des impôts locaux, sans aucune contrepartie.

Il était avant 2007 urbanisable au PLU de Chasné-sur-Illet, comme toutes les parcelles alentours qui ont été bâties. Mais lors de l'adoption du SCOT du Pays de Rennes en décembre 2007, il est devenu non constructible.

Le nouveau SCOT approuvé le 29 mai 2015 indique dans le DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) page 40 :

"Les hameaux.

En dehors des cas d'extension autorisés dans la tache urbaine, en extension de celle-ci ou au sein des nouvelles zones d'activités indiquées, seules les zones déjà urbanisées (C'est le cas du hameau des Rabottières), caractérisées par une densité significative des constructions (c'est le cas), peuvent accueillir à titre exceptionnel de nouvelles constructions susceptibles de concourir, uniquement, à leur densification."

Nous comprenons donc que le hameau des Rabottières pourrait être densifié.

Les contre-indications à la construction, prévues par le DOO page 40 ne nous semblent pas s'appliquer au hameau des Rabottières.

"Une telle densification n'est pas souhaitée, notamment :

– lorsqu'elle est incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants ou qu'elle est de nature à compromettre les activités agricoles ou forestières existantes : ce n'est pas le cas de notre parcelle puis qu'il n'y a plus d'usage agricole et qu'aucun agriculteur ne veut l'exploiter.

– lorsque l'espace déjà urbanisé est éloigné d'une centralité et n'offre pas d'alternative aux déplacements automobiles individuels, Ce n'est pas le cas puisqu'un arrêt de bus de la ligne Illenoo 4 B se situe à proximité immédiate de la parcelle

– lorsque l'espace déjà urbanisé ne peut accueillir de nouvelles constructions sans la réalisation de travaux importants visant à renforcer sa desserte par les réseaux (voirie, alimentation en eau potable, eaux usées, téléphone, ERDF...)" Tous ces réseaux sans exceptions sont déjà en place en bordure de la parcelle .

Tous les éléments contenus dans le Rapport de présentation (RP7) page 331, 335 et 339, montrent que la constructibilité de cette parcelle concourant à la densification du hameau des Rabottières n'est pas incompatible avec les objectifs du SCOT :

- elle n'a pas d'impact sur l'activité agricole car la parcelle n'a plus d'usage agricole et elle se situe loin d'un siège d'exploitation agricole
- elle n'a pas d'impact sur l'environnement, puisque la parcelle peut être reliée directement au réseau d'eaux usées (tout à l'égout)
- elle ne fragmente pas les espaces naturels et ne porte pas atteinte aux continuités écologiques puis qu'elle est déjà enclavée dans le hameau
- elle n'a pas d'impact sur les déplacements, puisque la parcelle est desservie par une ligne de bus (Illenoo 4 B) avec un arrêt à proximité immédiate
- elle n'a pas d'impact paysager car elle est située au cœur de la zone pavillonnaire des hameaux des Rabottières et du Chemin Chaussé
- elle ne nécessite pas la réalisation de travaux d'infrastructures et de réseaux, puisqu'elle est déjà desservie par tous les réseaux

Pour l'ensemble de ces raisons, nous souhaitons que ce terrain soit à nouveau inclus en zone urbaine dans le PLU de Chasné-sur-Illet afin qu'il devienne constructible pour l'habitat.

Nous sollicitons un rendez vous pour échanger sur ce sujet.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.



R. GUITTON

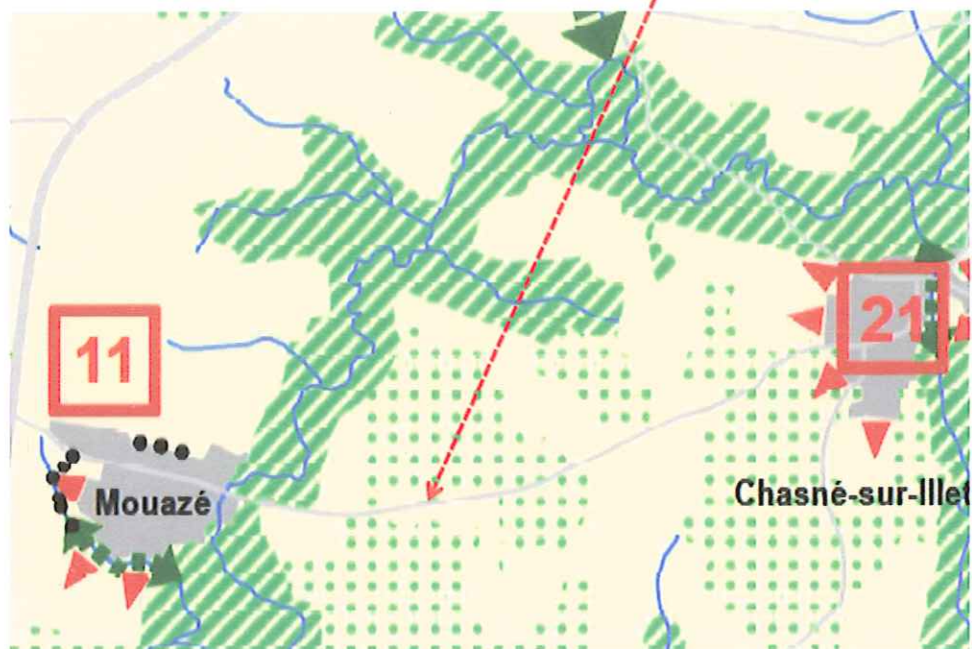


C. GUITTON

Pièces jointes :

1 : Extrait du SCOT approuvé du Pays de Rennes avec localisation des parcelles concernées entre Mouazé et Chasné-sur-Illet, le long de la RD 25

- parcelles 1067 et 1069 concernées



2 : photo aérienne avec localisation en rouge des parcelles 1067 et 1069 concernées



en bleu : zone urbaine continue
en rouge : notre terrain enclavé

De: mairie de chasné sur illet <mairie@chasnesurillet.fr>
Envoyé: mardi 24 novembre 2015 16:47
À: veronique.voyeaud@chasnesurillet.fr
Objet: TR: Révision du POS en PLU. Concertation / Parcelle cadastrale B 843, située entre la Cormerais et les Pouteaux.

De : georges.hardy [mailto:georges.hardy@laposte.net]
Envoyé : mardi 24 novembre 2015 17:14
À : mairie@chasnesurillet.fr
Objet : Révision du POS en PLU. Concertation / Parcelle cadastrale B 843, située entre la Cormerais et les Pouteaux.

Monsieur le Maire,

Je viens d'apprendre, tout à fait par hasard (en visitant par curiosité votre site internet) , l'ouverture en mars 2015 d'une concertation pour la révision du POS de la commune de Chasne-sur-Illet et l'adoption d'un PLU. Je saisis cette circonstance, au fond attendue par moi depuis très longtemps, pour porter à votre connaissance le cas de la parcelle B 843 (de 600 mètres carrés) qui m'appartient depuis 1971 et située entre la Cormerais et les Pouteaux.

Dans le cadre d'un arrangement familial, cette parcelle avait été créée (sur une parcelle plus grande, elle en indivision) et je l'avais acquise par acte de licitation (notarié, le 31.12.1971). Cela en vue de la construction d'une résidence secondaire.

Elle était alors constructible, avec tous les éléments de viabilité à proximité immédiate (eau, électricité,accès).

Mais le POS, créé quelques années plus tard, sans que je aie été informé de sa préparation et donc sans la possibilité de me manifester, la rendit inconstructible.

Je demande donc que le prochain PLU rende constructible ma parcelle B 843.

Pour terminer, je fais observer que, quelques années après l'adoption du POS, sur un terrain contigu situé entre ma parcelle et la route passant par la Cormerais et les Pouteaux, et d'une superficie nettement plus petite, fut edifiée une maison, sur la base du POS alors tout récent.

Je vous adresserai prochainement un courrier plus complet.

Néanmoins, je vous demande de bien vouloir m'adresser un mail de réception de celui-ci.

En vous en remerciant, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

M. HARDY Georges.
7, rue René Baschet
93220 GAGNY

A Gagny, le 24 novembre 2015/G. Hardy

Envoyé depuis mon appareil mobile Samsung.

Rennes le 26 janvier 2016



Mme Annick HILLION
Epouse CHALIN
19 rue Jean MONNET
35000 RENNES
à
Mr Le MAIRE de CHASNE SUR ILLET
La porte Pilet
35250 CHASNE SUR ILLET

Lettre recommandée avec AR

Objet : Révision du Plan d'Occupation des Sols

Monsieur Le Maire,

Je me permets de venir vers vous pour porter à votre connaissance un élément qui aujourd'hui me porte préjudice et pour lequel vous aurez la bienveillance de prendre en compte dans le cadre de la mise en place du PLU sur votre commune.

Le 19 avril 1974, dans le cadre du PARTAGE ENTRE LES HERITIERS réalisé à l'Etude de Me L.GUERRAULT Notaire à ERCÉ PRÈS LIFFRÉ, La parcelle cadastrée sous le n° 187 de la section A d'une contenance de 72 ares 90 centiares avait été estimée sur une base de terrain à bâtir soit à l'époque pour une valeur de 47 000,00 Francs.

Hors le POS réalisé en 1976 dans la commune de CHASNE SUR ILLET avait classé cette parcelle en terre Agricole.

Cette parcelle est située en bordure de route départementale où en proximité il a été construit des pavillons. Cet emplacement dispose des différents éléments de servitudes nécessaires à savoir : arrivés d'eau, d'électricité, de téléphone et un accès de desserte sur deux faces.

La classification en terre agricole m'apporte un préjudice financier par rapport à la valeur de l'héritage estimé ce qui aujourd'hui par rapport à ma situation personnelle me met dans l'embarras.

Je m'en remets donc à votre jugement et à votre appréciation pour voir s'il vous paraît utile et opportun de faire quelque chose afin que cette parcelle soit réintégrée dans la classification qui a servi à son évaluation lors du partage entre héritiers.

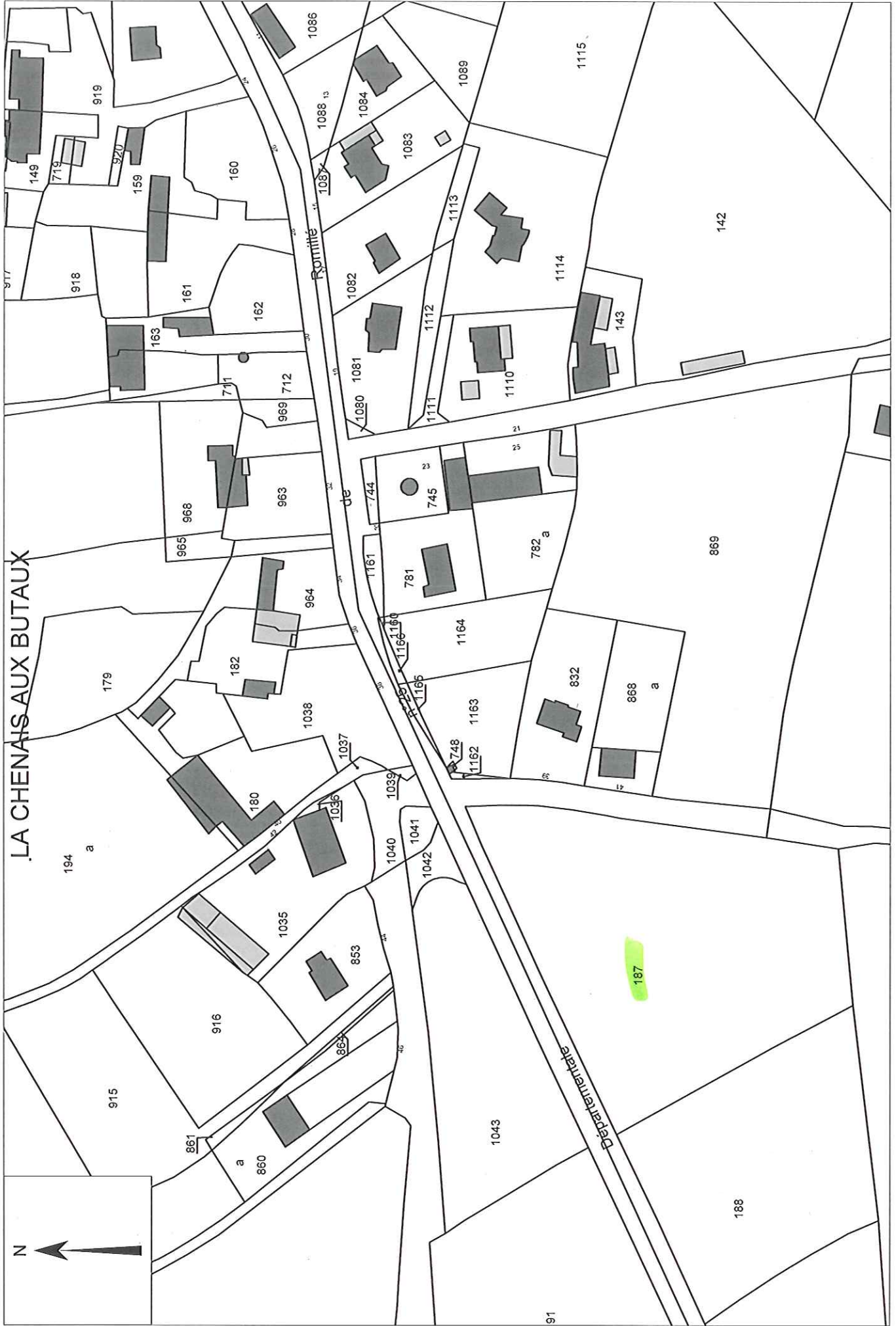
Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande et j'espère que vous saurez y répondre favorablement.

Veillez agréer Monsieur le MAIRE mes respectueuses salutations.

Annick CHALIN

Chasné sur Illet - Echelle : 1/1500

LA CHENAIS-AUX-BUTAUX





M^{lle} Isabelle VALCENIÈ
70 La Barbottais
35700 Chasné sur Illet
le 10 février 2016

Maire de Chasné sur Illet

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions m'y autorisant, je me permets de venir vous solliciter quant à la révision du "PLU" sur la commune de Chasné. Cette sollicitation concerne mes parcelles cadastrées:

N° 498 Section A2 d'une surface de 2ha 40 et

N° 673 Section A2 d'une surface de 3a 82.

Je me permets d'attirer votre attention sur le fait d'obtenir un certificat d'urbanisme en vue de terres constructibles situées en zone que je considère d'intégrer dans un quartier important de la commune. Ces terres étant situées en bord de voie et déjà desservies par les différents réseaux afférent à la construction.

Sachant que par le passé ces terres ont déjà été intégrées dans la zone constructible de cette époque.

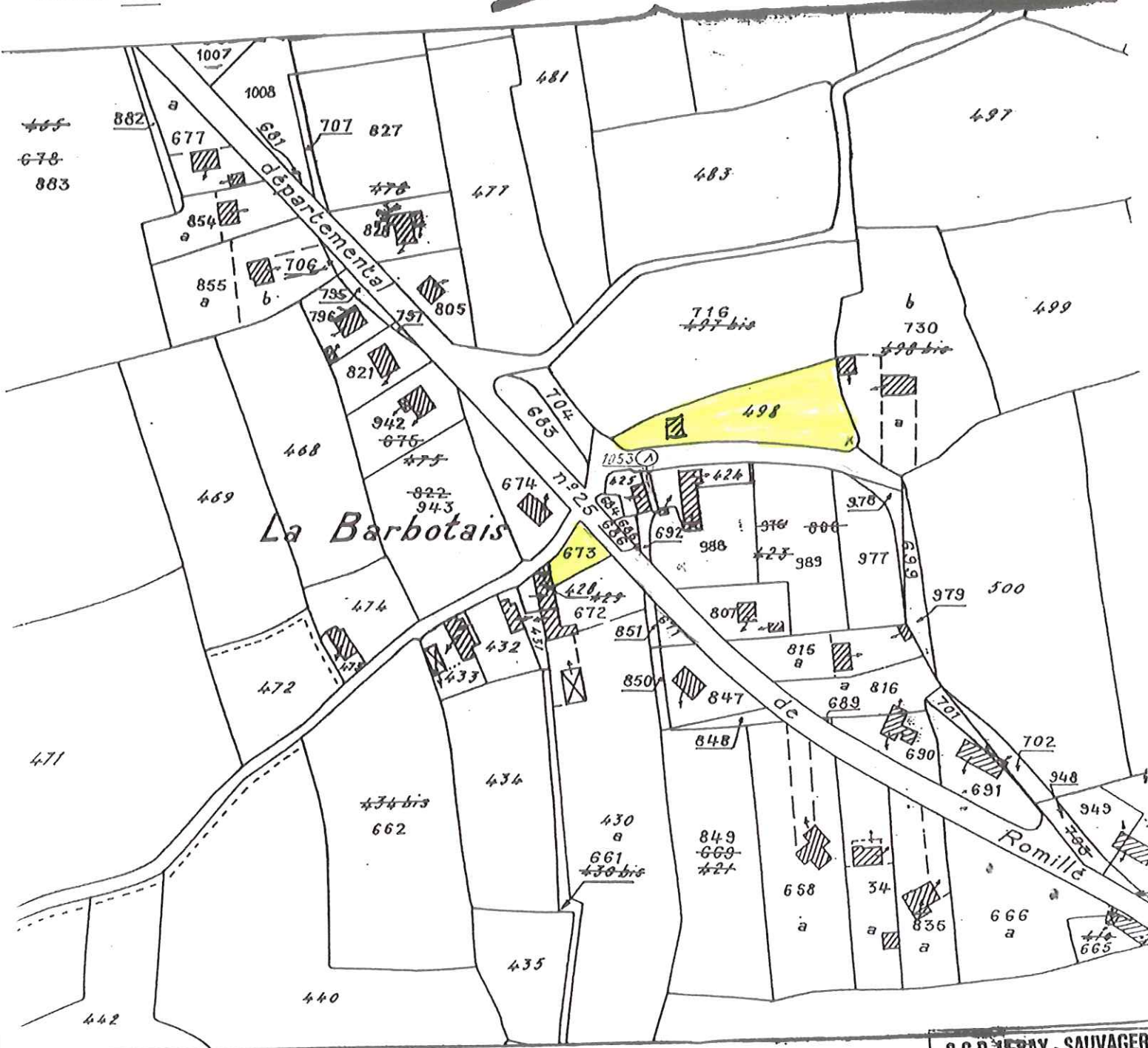
Comptant sur votre compréhension, Veuillez recevoir Monsieur le Maire mes salutations respectueuses.

COMMUNE
d. Chassni. l. Ellet
Section. A.
... 2 ... Feuille
Echelle: 1/25.000...

N^{ve} Isabelle VALERIE
70 la Barbotais
Chassni sur Ellet

6462 T
anc. Mod. 30 Cad.
(Sept. 1970)

N° d'ordre
du document
d'arpentage] 267.
Tableau
d'assemblage [à modifier (1)
sans changt (1)



CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés⁽²⁾, a été établi
A - d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau⁽¹⁾.
B - en conformité d'un piquetage effectué sur le terrain⁽¹⁾.
C - d'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie est jointe, dressé le
par M., géomètre à

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A. Baudouin le 9/5/1995
Isabelle Valérie propriétaire jointe

Extrait du plan minute établi
par le Bureau du Cadastre⁽¹⁾,
par la personne agréée dans
les bureaux du Cadastre⁽¹⁾,
N° d'ordre au registre de constatation des droits:
Brevet du Service d'origine:

CENTRE DES IMPÔTS FONCIERS
2, boulevard Magerit
35023 RENNES CEDEX
tél.: 99.29.36.00 - poste 3756

S.C.P. VERRAY - SAUVAGER
Diplômé d'Etat
82, Avenue Général Patton
35470 BAIN DE BRETAGNE
à ... Tél.: 09 43 76 06 ...
Date: 02/05/1995
Signature: [Signature]

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre-expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du Cadastre, etc.).
(3) Préciser le nom et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriante, etc.).

La Barbotais

meilleure adresse

La Barbotais

35250 Chasné-sur-Illet

(vue satellite)

"itinéraire
cl. google maps"



Connexion



Google





NICOLAZO
MARIE-PASCALE & JEROME



MAIRIE CHASNE SUR ILLET
Service de l'urbanisme
12 Rue de l'Ecole
35250 CHASNE SUR ILLET

Dossier suivi par :
Jérôme NICOLAZO, notaire

Anne-Laure DUPERRIN-GOIZET, clerc
02 99 00 55 28
anne-laure.duperrin-goizet.35019@notaires.fr

Noyal-sur-Vilaine, le mercredi 16 mars 2016

Nos réf.: JN/ALD/ Succession de Mme Hélène GIBET

Madame, Monsieur,

J'ai appris que vous procédez à la révision du PLU de votre commune.

Monsieur Jean-Noël GIBET, par suite du décès de ses parents, est devenu propriétaire des parcelles sises à CHASNE SUR ILLET, section AA n°240, 242, 245 et 247.

Pensez-vous que la révision du PLU modifiera la situation urbanistique de ces terrains ?

Dans l'attente de votre réponse,

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Maître Jérôme NICOLAZO

NOYAL-SUR -VILAINE

11 place d'Haigerloch - BP 63228
35532 NOYAL-SUR-VILAINE CEDEX

Tél. : 02 99 00 55 11
Fax : 02 99 00 61 62

SERVON-SUR -VILAINE

7 rue Charles Brisou
35530 SERVON-SUR-VILAINE

Tél. : 02 99 00 11 22
Fax : 02 99 00 21 78

Chasné sur illet 2015 - Echelle : 1/7679



Edité le 18/03/2016

Parcelle : 000AA0240 Surface : 5052 m²

Zone :

Adr.Parcelle : CHAMP EUSTACHE
35250 Chasne-sur-Illet

Propriétaire : GIBET PIERRE MARIE ANDRE
Adr. Prop. : LA COUTANCIERE
35250 SAINT-AUBIN-D'AUBIGNE

Propriétaire : GIBET JEAN NOEL PIERRE
Adr. Prop. : 2 Allée du Val
35250 CHASNE-SUR-ILLET

Propriétaire : GIBET HELENE GISELE E
Adr. Prop. : LA COUTANCIERE
35250 SAINT-AUBIN-D'AUBIGNE

M^{me} Touquet M. Thérèse
8 Rte de S^t Denis
35250. S^t Sulpice La Forêt
T. 06.60.82.62.99

le 20 Janvier
2016

Monsieur le Maire de
Chasné sur Illet,

Je suis M^{me} Touquet M. Thérèse
je possède un terrain de 29 a 97 ca
au lieu dit le "closel" en chasné
sur Illet, route du chemin de la
roulette (parcelle 774) qui se
situe dans le bourg de S^t Sulpice
J'aimerais que mon terrain
devienne constructible, et est
entouré sur 2 côtés de pavillons
et un terrain appartenant à
la commune de S^t Sulpice La Forêt,
qui a un projet de construction
de logements sociaux.

Je vous dépose cette demande
accompagnée de photos et de
quelques explications.

Sur mon terrain, je possède
le compteur électrique et à
l'entrée extérieure de mon portail
se trouve l'arrivée de l'eau.

Sur la partie Nord du
terrain se situe un lotissement
dont l'accès est route de Chasné

Je reste à votre disposition
pour plus de renseignements.

Veuillez agréer Monsieur le Maire
de Chasné Sur Illet, l'expression
de mes sincères salutations

H. Touquet M. Thériès
8 Route de S. Denis
35250 S. Bulpue la forêt
T. 06.60.82.62.99.

~~Touquet~~



mon terrain

terrain de la commune de
St Sulpice la Forêt
de la Nouvelle

1 pavillon

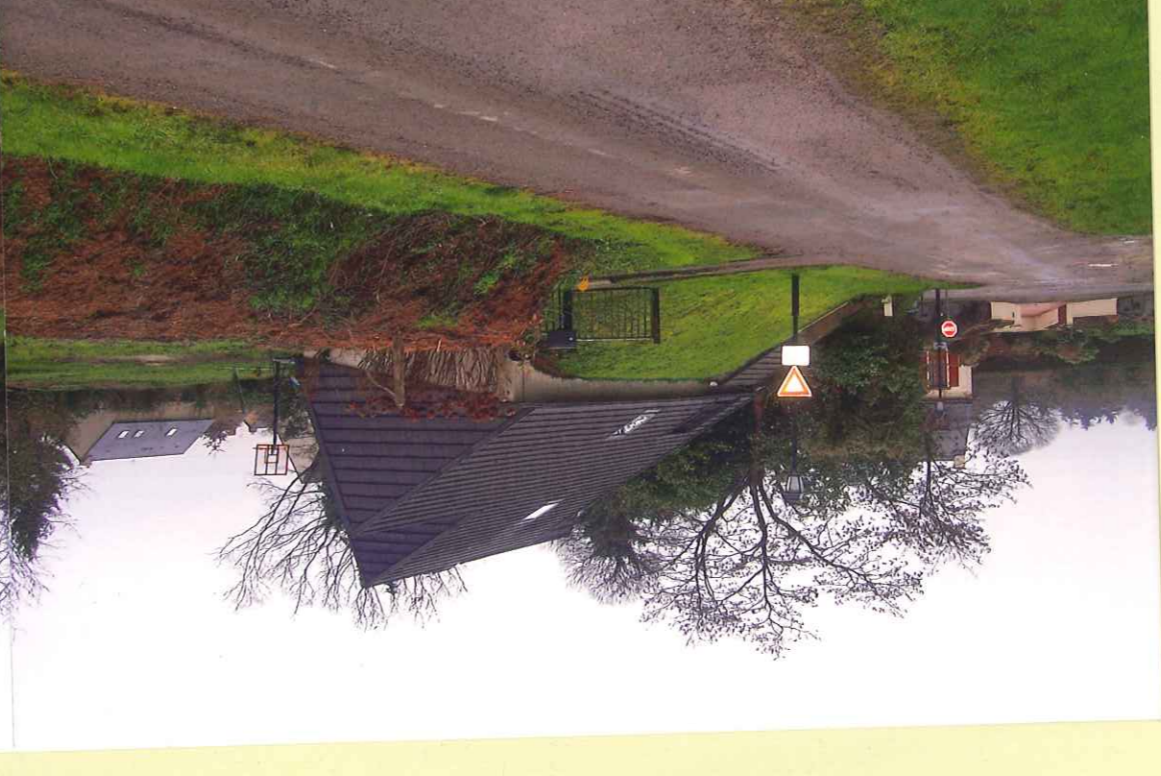
la route

le de
ville

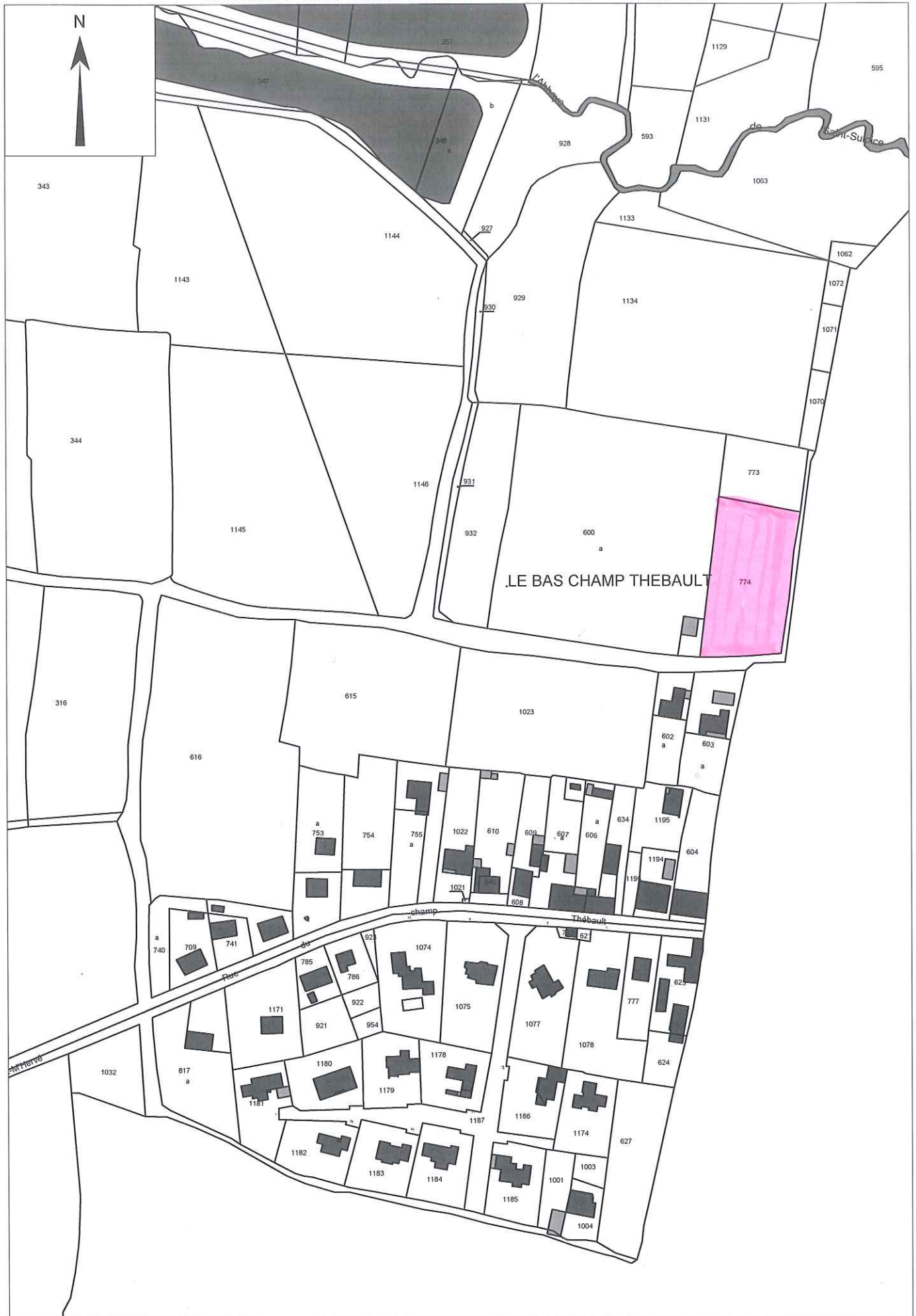
2 entrées de
pavillons

entrées de pavillon

pavillon au N de la route de
Chamé et la chemin de la Nouvelle



Chasné sur Illet 2014 - Echelle : 1/2500

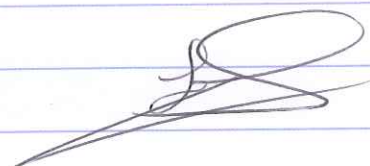
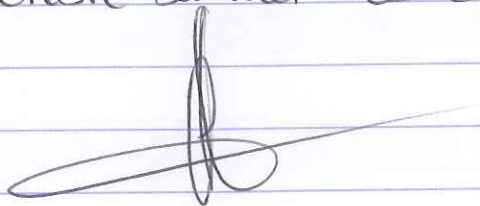


OBSERVATIONS DU PUBLIC

Richard Jordan et Suet Virginie
10 rue des champs Hebrault 35280 Saint Sulpice la foret
06.99.78.96.23 ou 06 59 65 35 52

Par la présente nous demandons la constructibilité
de notre parcelle n° A1032 section A lieu-dit
le champ Hebrault à chasné sur illet

À chasné sur illet le 26 mars 2016



Chasné sur illet 2015 - Echelle : 1/2000



M^r et M^{me} VILLENEUVE Jean-Luc
54 le Placis Moulin
35 250 CHASNE S/ILLET

Chasne le 04/04/2016



Tel: 02.99.55.26.29

Monsieur GAUDIN
Maire de CHASNE

Monsieur Le Maire

Dans le cadre de la révision du PLU,
nous réitérons notre demande du 10.09.2007 (cf. lettre)
et notre intervention du 18.05.2011. concernant
la destination de la totalité de notre parcelle
cadastrée 511.A.

Ce terrain de 11,80 ares que nous avons acheté
constructible et sur lequel nous avons fait ériger
notre résidence principale est actuellement partiellement
non constructible en limite de l'angle de notre maison!
C'est la dévalorisation de notre acquisition

Nous souhaitons la révision de la dénomination de
cette parcelle 511.A en terrain constructible en totalité
comme à l'origine sur l'acte de vente.

Comptant sur votre compréhension, nous vous
adressons Monsieur Le Maire nos remerciements
anticipés.

M^r Villeneuve Jean-Luc M^{me} Villeneuve Jonette
Villeneuve Villeneuve

Chasné sur Illet 2014 - Echelle : 1/2500



VAULEON Gilbert et Germaine
18 Les Epinettes
35250 CHASNE SUR ILLET



Monsieur le MAIRE DE CHASNE SUR ILLET
La Porte Pilet
35250 CHASNE SUR ILLET

Chasné sur Illet, le 14 Avril 2016

Recommandé avec AR

Objet : Révision PLU

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision du PLU de la commune, nous vous sollicitons afin d'étudier la situation de notre terrain cadastré : Section A N° plan 0135 contenance 21a68ca.

Celui-ci est aujourd'hui situé dans une zone non constructible considérée zone agricole. Il est placé entre 2 parcelles construites 147 et 756 le long de la route de Mouazé dans un hameau. Il a accès au tout à l'égout, à l'eau potable, à l'électricité et aux télécommunications. Une activité agricole ne peut y être développée compte tenu de sa superficie trop petite et son emplacement, mais il est devenu trop grand à entretenir par nous compte tenu de notre âge (90 et 82 ans).

Nous vous demandons de bien vouloir revoir la destination de ce terrain.

Nous vous remercions de votre diligence.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos salutations distinguées.

Vauleon

Chasné sur Illet 2014 - Echelle : 1/2000



M. LEGEAS Marcel
28, rue du champ Thébault
35250 CHASNE SUR ILLET



M. LE MAIRE
La Porte Pilet
35250 CHASNE SUR ILLET

Le Lundi 11 Avril 2016,
à Chasné Sur Illet

Objet : Demande de terrains constructibles
PJ : Plan cadastre section AA

LRAR n°1A 111 364 0863 9

M. Le Maire,

Suite à la réunion publique du 4 Mars 2016, concernant la révision du PLU, je vous sollicite afin que mes terrains cadastrés section AA36-40-41 soient examinés pour qu'ils deviennent constructibles.

Je vous remercie de bien vouloir prendre ma demande en considération.

Je reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires et vous prie d'agréer, M. Le Maire, mes salutations distinguées.

M. LEGEAS Marcel

Chasné sur Illet 2014 - Echelle : 1/2000





Sophie et Olivier PHELION
13 Rue du Gué
35250 CHASNE SUR ILLET

A Chasné sur Illet, le 23 avril 2016

Mairie Chasné Sur Illet

Objet :
Demande de modification de statut de la parcelle cadastrée B 1220

Monsieur le Maire,

Par ce courrier et dans le cadre de la modification du PLU, nous désirons transformer le statut de la parcelle de terrain cadastrée B 1220, située 13 rue du gué.

Cette parcelle est constituée de :

- 1000m² constructibles
 - 692m² non constructibles.
- dont nous souhaiterions qu'ils soient globalement constructibles.

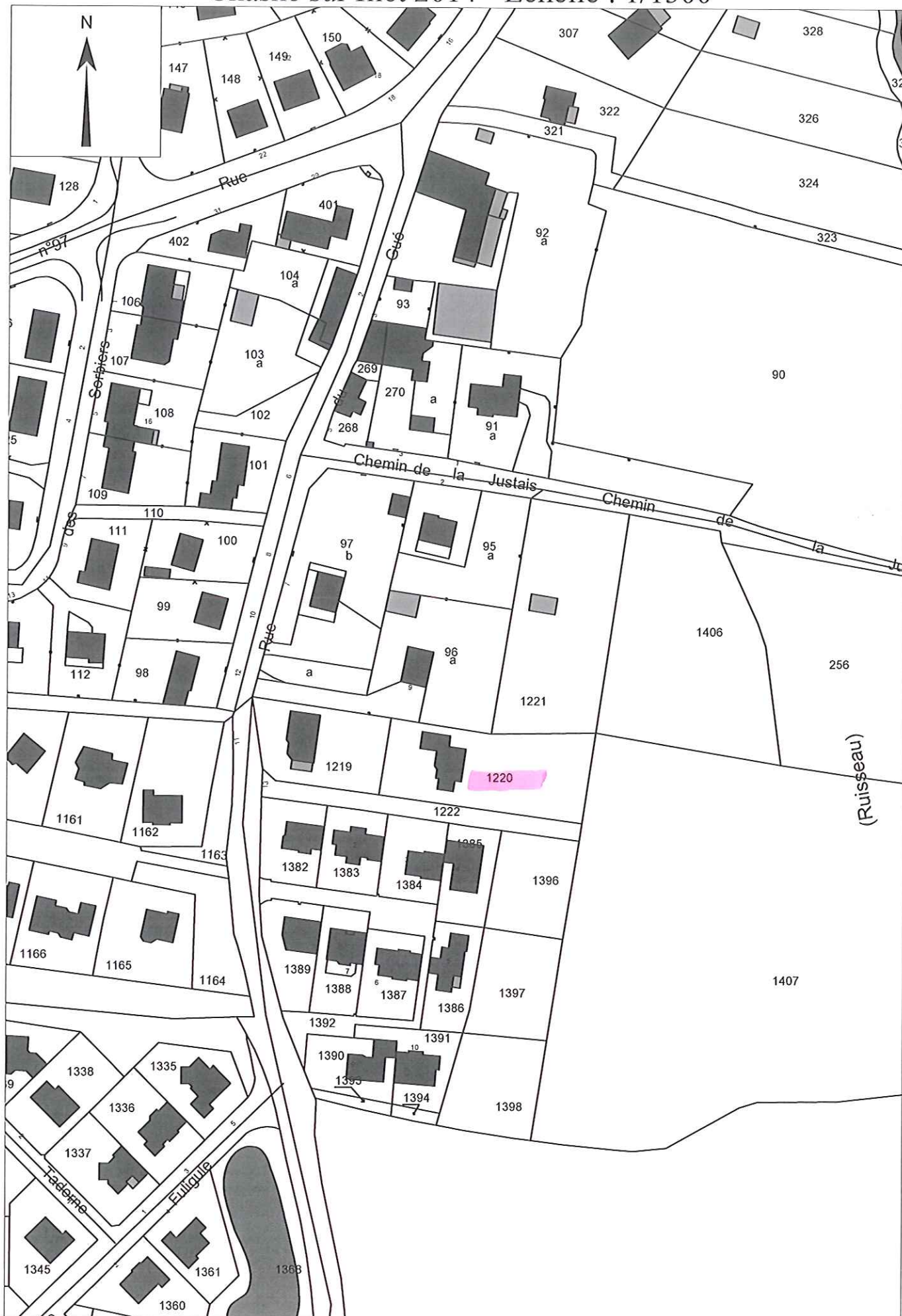
En vous remerciant pour l'intérêt que vous porterez à notre demande, nous vous prions d'agréer,
Monsieur le Maire, nos respectueuses salutations.

Cordialement



Sophie et Olivier PHELION.

Chasné sur Illet 2014 - Echelle : 1/1500





Mme Rimola Jeanine
12 Rue Marc Sangnier
35200 RENNES
tél : 02 99 53 23 29

La chapelle Thouarault le 23 Juillet 2016

et

Mairie Chasné sur illet
A l'attention de Mr le Maire
La porte pilet
35250 Chasné sur illet

Mme Boismartel Francine
7 Rue des Rochers
35590 La Chapelle Thouarault
tel : 02 99 07 64 02

Objet : révision terrain

Monsieur,

Je me permets de venir vers vous pour porter à votre connaissance, pour lequel aurez-vous la bienveillance de prendre en compte, dans le cadre de la mise en place du PLU de votre commune, concernant les parcelles cadastrées sous les numéros 72 et 73 de la section B d'une contenance totale de 38 ares 78 centiares- terrain agricole. Cette parcelle est située en bordure de route départementale 25- au lieu dit « les épinettes ». Elle dispose également d'une arrivée d'eau.

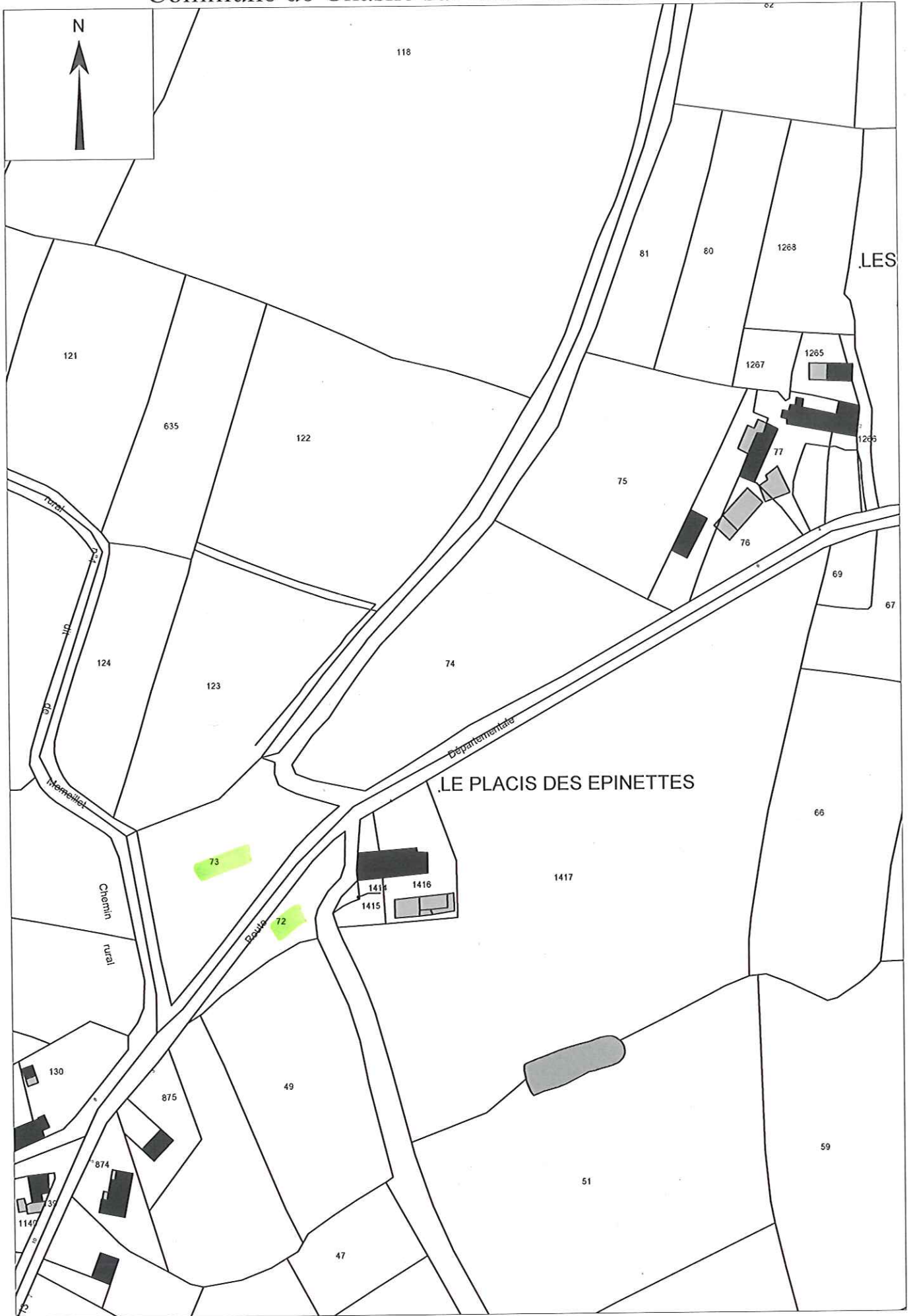
Je m'en remet donc à votre jugement et à votre appréciation pour voir s'il vous paraît suite à votre révision de classification des terrains sur votre commune.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande.

En attente de votre réponse, veuillez agréer, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

~~Mme Boismartel~~ Niece
Représentante de Mme
Rimola Jeanine
Rimola

Commune de Chasné sur Illet - Echelle : 1/2000



Guy Daniel
2 le des Lorin
35250 CHASNE/ILET

Le 4 octobre 2016



M^r Le maire,

Mous sommes propriétaire de
2 parcelles n° 1277 et 1280
aujourd'hui en zone non constructible
et demandons que ces parcelles
soient placées en zone constructible
lors de la révision du P.L.U.

Je vous prie d'agréer Monsieur le
Maire l'expression de mes
sentiments distingués.

fait à Chasné le 4/10/2016

Sophie et Olivier PHELION
13 Rue du Gué
35250 CHASNE SUR ILLET

A Chasné sur Illet, le 06 octobre 2016

Mairie Chasné Sur Illet

Objet :

Demande de modification de statut de la parcelle cadastrée B 1220 et de la parcelle 1407

Monsieur le Maire,

Par ce courrier et dans le cadre de la modification du PLU, nous désirons transformer le statut de la parcelle de terrain cadastrée B 1220, située 13 rue du gué.

Cette parcelle est constituée de :

- 1000m² constructibles
- 692m² non constructibles.

Nous souhaiterions que les 692m² non constructibles passent en zone à urbaniser.

Par la même, nous désirons transformer en zone à urbaniser, une partie de la parcelle de terrain cadastrée 1407, attenante à la précédente, ainsi qu'une partie (environ 125m²) de son chemin d'accès cadastré 1222.

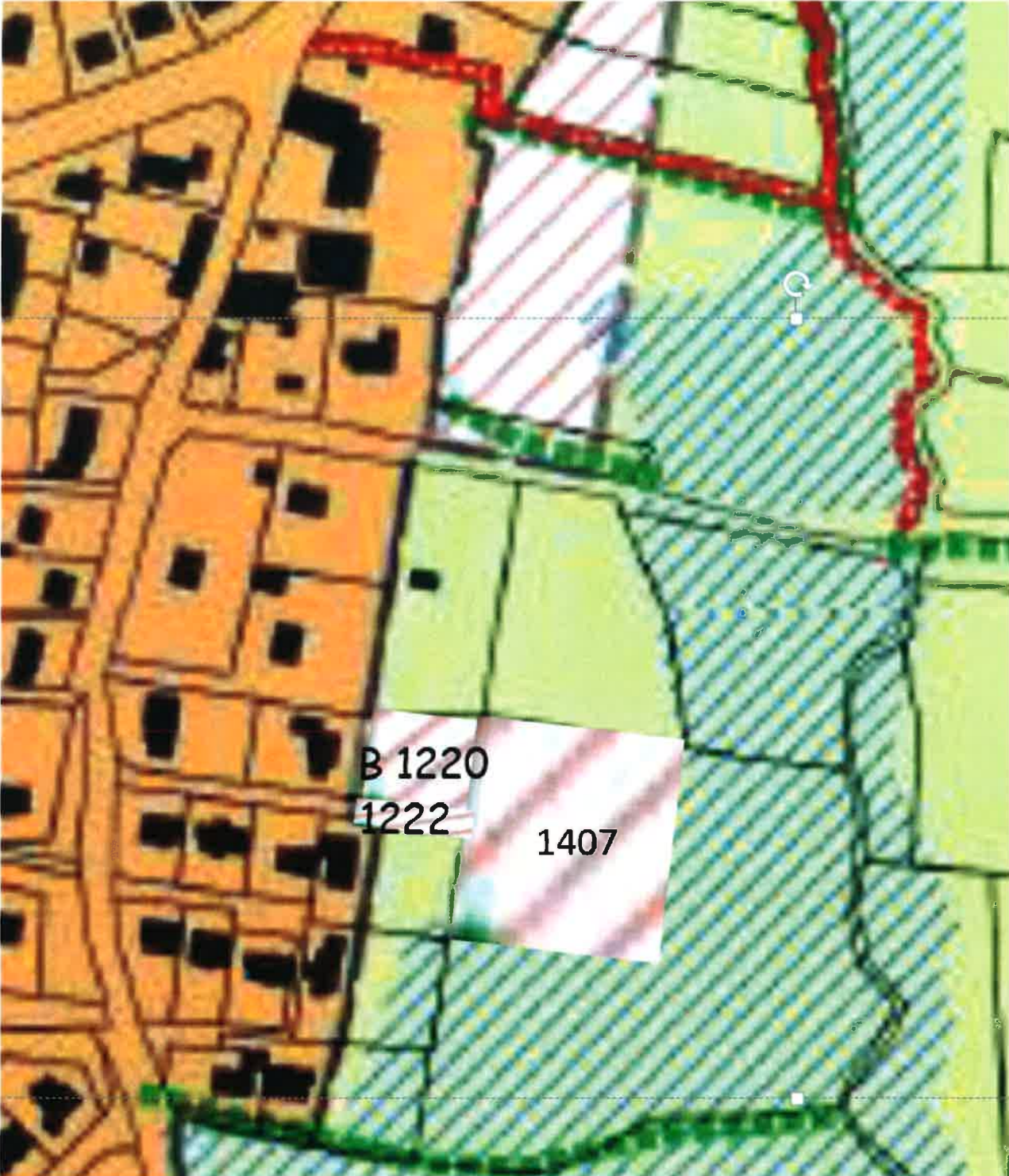
Un croquis illustre ci-dessous cette demande. Concernant la parcelle cadastrée 1407 nous avons « grossièrement » défini un rectangle englobant de la zone non classée humide. Merci de bien vouloir nous indiquer les éléments techniques qui nous permettraient de définir de façon plus précise cette zone (suivi des délimitations de la zone humide, distance à la choinette ...).

En vous remerciant pour l'intérêt que vous porterez à notre demande, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos respectueuses salutations.

Cordialement

Sophie et Olivier PHELION.





B 1220

1222

1407

mairie de chasné sur illet

De: Gieu Bernard <bernard.gieu@orange.fr>
Envoyé: lundi 10 octobre 2016 08:31
À: mairie@chasnesurillet.fr
Objet: Fiche N°88 - 89 Le chene chaugon PLU
Pièces jointes: PLU n°88 chene chaugon_20161008.jpg

Bonjour

Monsieur Le Maire

Mesdames et Messieurs , membres de la commission aménagement PLU



Ma demande concerne la fiche N° 88 dans le cadre de la revision du PLU

description du patrimoine existant:

Il s'agit d'un batiment d'une superficie de $11,50\text{m} \times 5,80 = 66,70 \text{ m}^2$ moins $(2,70 \times 2,50 = 6,75) =$ surface au sol de $59,95 \text{ m}^2$ environ .

Ce batiment rentre dans les critères de superficie : supérieur à 50 m^2

D'autre part cette construction est composée de 4 murs dont un mur en facade avec deux portes coulissantes.

Je demande le changement de destination de ce batiment (possibilité de transformation en construction habitable) suivant les critères présentés dans le PLU

D'autre part la fiche 89 peut représenter un intérêt patrimonial intéressant car ce n'est pas un cellier en bauge **mais un four**/ la question se pose .

Dans cette attente

Recevez mes salutations distinguées

Cordialement

Bernard GIEU

7, rue du Gué

35250 - CHASNE SUR ILLET

Tel : 06 87 28 87 37

M^r et M^{me} Grégoire Roger
16 rue de la forêt
35250 Chasné s/Illet



Chasné s/Illet, le 18/10/16.

Monsieur le Maire,

Je viens vers vous concernant le nouveau projet d'aménagement (PLU). Il apparaît qu'une tranche constructible se trouve juste derrière notre terrain.

Serait-il possible que de notre borne le tracé soit remonté d'une quinzaine de mètres environ, plutôt que de partir de l'angle tout en gardant la même surface de construction, comprenant bien l'importance d'aménager l'intérieur de l'agglomération. Cela nous permettrait de garder une vue sur la vallée de la choinette et du chêne qui se trouve dans l'alignement de notre maison.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire mes salutations distinguées

Chasné sur Illet - Echelle : 1/1500

