

Fabienne BONDON
La Denaulais
35137 La Nouaye

Révision
du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Chasné sur Illet
Ille et Vilaine

Ouverture de l'enquête prescrite par arrêté municipal
du 31 janvier 2017

Enquête publique du lundi 6 mars 2017
au vendredi 7 avril 2017

Rapport (pages 2 à 10)

Avis du commissaire enquêteur (pages 11 et 12)

Conclusions (page 13)

RAPPORT

1 - Désignation

Monsieur le Maire de la commune de Chasné sur Illet (Ille et Vilaine) a demandé au Tribunal Administratif la désignation d'un commissaire enquêteur pour la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes m'a proposé cette enquête. J'ai accepté de l'assurer, elle m'a été notifiée le 23/01/2017.

Monsieur le Maire de Chasné sur Illet a prescrit l'ouverture de l'enquête publique par arrêté municipal du 31 janvier 2017.

2 - Information du public

Le public a été informé par :

a) insertions dans les journaux :

1er avis

Ouest France du 14/02/2017

7 jours, Petites affiches des 17-18/02/2017

2ème avis

Ouest France du 6/03/2017

7 jours, Petites affiches des 10-11/03/2017

Les copies certifiées conformes des journaux sont jointes au dossier.

b) Affichages en format A2 Jaune à partir du 16/02/2017 :

- sur le panneau d'affichage à l'entrée de la mairie

- salle des moissons, en face de l'école

c) Autres moyens :

- sur le site internet de la commune, dossier complet à disposition.

- « Chasné vous intéresse » de mars 2017, n°159, distribué fin février dans toutes les boîtes aux lettres de la commune.

Le certificat d'affichage signé de Monsieur le Maire de Chasné sur Illet est joint au dossier.

3 - Objet de l'enquête

Le 25 février le conseil municipal de Chasné sur Illet a délibéré à l'unanimité la prescription de la révision du POS en PLU.

L'objet de l'enquête est l'élaboration du PLU de Chasné sur Illet avec comme objectifs :

- la compatibilité avec les dispositions du code de l'urbanisme.
- la compatibilité avec les documents supra-communaux :
 - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
 - Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine.
 - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Rennes.

Et au niveau des choix du conseil municipal :

- de conforter la structuration du bourg et la connexion des quartiers alentour.
- d'assurer un développement mesuré et qualitatif de la commune pour garantir durablement son attractivité et favoriser la cohésion sociale.
- d'assurer un renouvellement de la population qui connaît un léger vieillissement.
- de préserver l'environnement et la campagne alentour tout en valorisant le milieu rural et les activités agricoles sources de richesse pour la commune.
- de maintenir et développer les activités économiques, commerces de centre bourg et activités autres qu'agricoles dans le milieu rural.
- de développer les activités touristiques.

4 - Composition du dossier

Le dossier mis à disposition du public était composé de :

- Registre d'enquête publique
- Arrêté municipal du 31/01/2017
- Notice explicative
- Doc 1 : Rapport de présentation, tome 1, incluant une introduction, la présentation de la commune, le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement.
- Doc 1 : Rapport de présentation, tome 2, incluant la compatibilité avec les documents supra-communaux, les choix retenus pour établir le PADD, la justification du dispositif réglementaire, l'expertise environnementale, les modalités d'évaluation, le résumé non technique.
- Doc 2 : PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)
- Doc 3 : OAP (Orientations d'Aménagement et Programmation)
- Doc 4 : Règlement, comprenant les 27 bâtis pouvant changer de destination
- Plan de zonage au 1/500^{ème}
- Doc 5 : les Annexes
 - o 5-1 Servitudes
 - o 5-2 Plan ZAC du champ des Buttes
 - o 5-3 Risques
 - o 5-4 Zonage archéologique
 - o 5-5 Annexes sanitaires
 - o 5-6 Zonage d'assainissement des eaux usées
 - o 5-7 Zonage d'assainissement des eaux pluviales
- Bilan de concertation incluant tous les courriers reçus
- Extrait du registre des délibérations :
 - o du 27/02/2015, prescription de la révision du POS
 - o du 9/05/2016, débat sur les orientations du PADD
 - o du 20/10/2016, Bilan de la concertation et arrêt du projet
- Avis des PPA (Personnes Publiques Associées)

5 - Déroulement chronologique de l'enquête

- J'ai eu deux entretiens téléphoniques fin janvier 2017 avec Madame Véronique VOYEAUD, secrétaire générale de la mairie de Chasné sur Illet pour fixer les dates de l'enquête, les dates de permanences et les affichages.

- J'ai accédé au dossier du PLU sur le site internet de la commune le 16/02/2017.

- J'ai rencontré, le 6/03/2017 à 9h30, Monsieur Dominique GAUDIN, Maire de Chasné sur Illet, Madame Aurélie GARCON, chargée d'urbanisme de la Communauté de Communes de Liffré Cormier et Madame Véronique VOYEAUD. Monsieur le Maire m'a exposé les choix faits pour sa commune au travers du PLU.

J'ai demandé de changer l'affichage de l'enquête à l'entrée de la mairie car le jaune de l'affiche était devenu trop clair, passé. Cela a été fait le jour même par une affiche d'un jaune lumineux.

A la fin de la réunion, j'ai ouvert le registre et paraphé toutes les pièces du dossier.

J'ai été visiter le bourg de la commune avant le début de l'enquête et de ma première permanence.

- le 29/03/2017, je me suis rendue au lieu dit de La Cormerais et dans le secteur de l'OAP du Val.

- Le 7/4/2017, j'ai rencontré de 8h30 à 9h30 Madame Schroeder de la Communauté de Communes de Liffré Cormier, ainsi que monsieur le Maire.

- Le 15/04/2017 j'ai transmis par mail le PV de synthèse à la mairie de Chasné sur Illet., j'ai posté l'original le même jour.

- Le 29/04/2017, j'ai reçu par mail la réponse au PV de synthèse de Monsieur le Maire de Chasné sur Illet.

- J'ai tenu à la mairie de Chasné sur Illet 4 permanences :

- - Lundi 6 mars 2017 de 13h30 à 16h30
- - Samedi 25 mars de 9h à 12h
- - Mercredi 29 mars de 14h à 18h (prolongée d'une heure)
- - Vendredi 7 avril de 9h30 à 13h30 (prolongée d'une heure)

6 - Fréquentation, observations et analyse

Reprise du procès verbal de synthèse des questions et observations transmis par mail et courrier à la mairie de Chasné sur Illet le 15/04/2017.

Aucune observation n'a été consignée dans le registre.

J'ai reçu 9 courriers dont plusieurs accompagnés de plusieurs annexes.

J'ai reçu 1 courrier de la mairie de Chasné Sur Illet.

J'ai reçu 24 personnes lors des permanences.

1) Synthèse des courriers reçus et mentions au registre

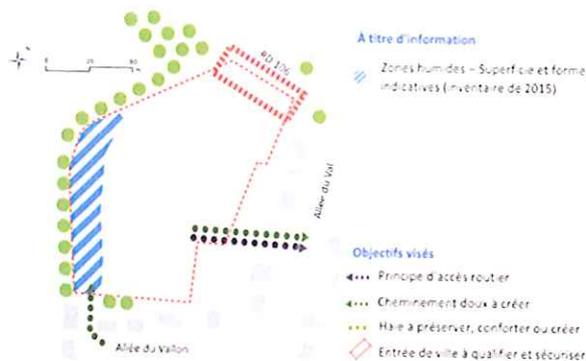
L'emplacement réservé n°5 et OAP du Val

L'emplacement réservé n°5 prévu pour la construction d'un accès véhicules et piétons pour l'OAP du Val soulève inquiétude et interrogations.

- Le propriétaire de la parcelle concerné par l'OAP du Val est venu me rencontrer, il s'interroge sur la nécessité de l'emplacement réservé n°5 débouchant sur l'allée du Val et pense qu'il est possible avec un aménagement de sécurité à l'entrée du bourg de faire l'accès sur la RD 206.

- Courrier de M. Jossic et Mme Goupil, 6 allée du Val, Chasné : ils estiment que ramener les véhicules des futurs habitants du Val et de la future ZAC du Champ des Buttes dans l'allée du Val peut s'avérer dangereux et qu'un accès sécurisé uniquement par la RD 106 semble plus adapté d'autant que les commerces et écoles sont sur la RD 106.

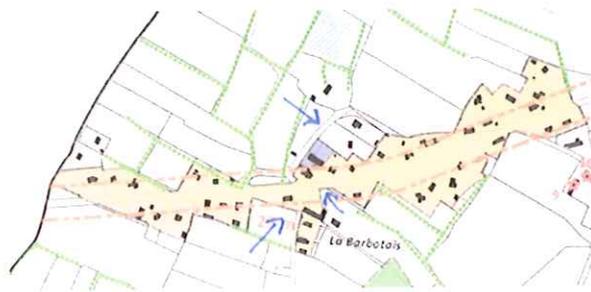
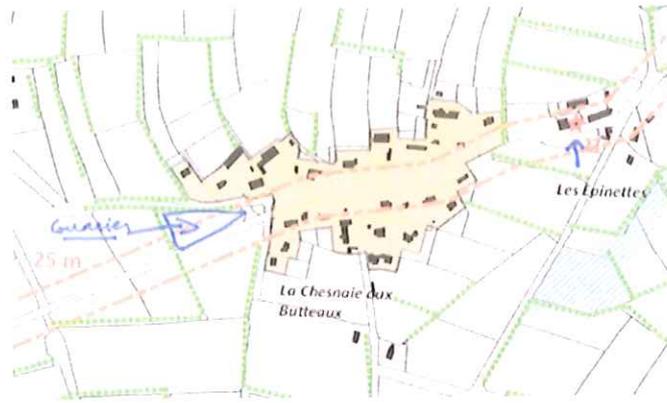
- Courrier de M. et Mme Cornily, 4 allée du Val, Chasné : propriétaires du terrain sur lequel se situe l'emplacement réservé n°5, ils souhaitent que les nombreuses plantations qu'ils ont faites soient préservées pour leur fonctions écologiques et ornementales, ils sont fermement opposés au projet de voirie sur leur parcelle.



Demandes de terrains constructibles

- Plusieurs personnes reçues souhaiteraient que leurs terrains situés à La Barbotais, à La Chesnaie aux Butteaux ou aux Epinettes soient intégrés dans le zonage Ah. Les arguments exposés sont l'accessibilité de ces terrains, les réseaux à proximité et l'assainissement collectif.

- Courrier de Mesdames Legros et Dubois, 23 rue Camille Pelletan, 35200 Rennes : elles souhaitent que leur terrain soit constructible à La Chesnaie aux Butteaux.



- Courrier en recommandé avec AR de M. Hardy, 7 rue René Baschet , 93220 Gagny : Il demande la constructibilité de la parcelle B843 située au lieu dit la Cormerais en zonage A.



L'OAP du secteur de la rue de l'école

- Courrier de M. et Mme Phelion, 13 rue du gué, Chasné : propriétaires de parcelles situées dans le secteur de la rue de l'école qui apparaissent dans le plan de l'OAP, ils posent plusieurs questions.

Ils souhaitent connaître la définition et les caractéristiques des percées visuelles d'autant que l'une des icônes « percée visuelle » est placée dans leur jardin en zone UB en limite ouest, cette percée visuelle entrave-t-elle la constructibilité dans la zone UB ? Ils s'interrogent sur le bien fondé de positionner les icônes dans la zone UB plutôt que sur la limite entre la zone UB et la zone N.

Au sud de l'OAP, il est indiqué un chemin piéton qui correspond à une parcelle privée B 1222 goudronnée en indivision et en impasse qui dessert trois maisons et un champ en cul de sac (Maisons : lots B1219, B1220, B1385. Champ : lot B1407). Ils demandent pourquoi cette route privée est qualifiée de chemin piéton ?

Les zones humides

- Monsieur Journois, que j'ai rencontré, résidant aux Pouteaux à Chasné conteste la méthode de classement des zones humides. Selon lui, les carottages ne révèlent pas les mêmes résultats sur des terres régulièrement cultivées par rapport à des terres d'herbages. Il estime que, sur ses terres, environ 1ha5 serait classé à tort en zone humide.

Il souhaite que lors d'un prochain ou nouvel inventaire, indispensable selon lui, ses remarques soient prises en compte.

Il signale qu'au lieu dit « Les Bargaignes » une zone de remblais est à classer en zone humide.

- J'ai rencontré une personne qui ne valide pas les zones humides dans le secteur de La Mettrie.

Patrimoine bâti pouvant changer de destination

- Courrier de Monsieur Gieu, 7 rue du Gué, Chasné : Il souhaite qu'un hangar en bauge qui était répertorié au précédent inventaire (fiche 88), situé au lieu dit le Chêne Chaugon, soit réintégré dans le patrimoine bâti pouvant changer de destination.

Selon lui, ce bâtiment rentre dans tous les critères retenus dans le Tome 1 du rapport de présentation pour être susceptible de changer de destination ; le conseil municipal de Chasné l'a écarté du fait qu'il

n'est pas constitué de 4 murs pleins. Monsieur Gieu conteste cette interprétation en argumentant que le 4^{ème} mur est plein et qu'il est fermé par 2 portes coulissantes du fait de son utilisation en hangar.

Bâti agricole pouvant changer de destination

- 2 courriers M. Delacroix et Mme Traisnel, EARL de la Choinette, la Cormerais, 35250 Chasné : couple de jeunes agriculteurs, ils se sont installés il y a environ trois ans. Le contexte économique de la filière porcine les a contraints à arrêter l'atelier de porcs. Ils souhaitent se diversifier en créant des gîtes ruraux et une salle de réception pour les fêtes de famille, mariages, anniversaires... Il demandent qu'une partie de leur bâti et parcelles soit en zonage Ae et non A avec des modifications dans les sous destinations afin de pouvoir réaliser leurs projets ; ils proposent que les sous destinations retenues en zone Ae soient sensiblement les mêmes que dans la zone A. Ils souhaitent que dans la zone A le périmètre de réciprocité des 100 mètres soit changé au profit de la notion de non réduction des inter distances avec les tiers. Ils souhaitent que la notion de patrimoine vernaculaire dans la zone Ae soit enlevée. Mme Traisnel souhaite créer une activité d'esthéticienne à son domicile.



Observations diverses

- Courrier de M. et Mme Bauzou, 2 clos Lorin, Chasné : ils ne souhaitent pas vendre leurs parcelles n°B1277 et 1280 qui sont intégrées dans l'OAP de la Porte Pilet.
- Plusieurs personnes sont venues se renseigner sur le règlement de la zone UB.
- Une personne est venue voir le règlement de la zone A pour connaître les possibilités d'aménagement de sa grange.
- Un riverain souhaite connaître le type de constructions prévues sur la parcelle appartenant à la commune située en bordure de sa propriété.



Courrier de Monsieur Dominique Gaudin, Maire de Chasné sur Illet

Suite à une réunion à la demande de Monsieur Gaudin et de Madame Schroeder de Liffré-Cormier Communauté qui s'est tenue le 7/04 à 8h30, vous m'avez fait part de points dans le règlement écrit qui paraissent incomplets et pouvant engendrer des difficultés ou erreurs d'interprétation ainsi que d'une erreur dans le règlement graphique.

Vous avez retranscrit par courrier du 7/04/2017 que vous m'avez donné ce même jour ces points de règlements à modifier.

2) Rappel des avis des Personnes Publiques Associées

- CDPENAF du 6/12/2016 : Avis favorable délimitation de 6 STECAL
- CDPENAF du 6/12/2016 : Avis favorable accompagné de 2 réserves pour la zone A concernant l'habitat et les extensions ainsi que le respect de l'inter-distance de 100 mètres pour les exploitations ayant cessé leur activité depuis moins de deux ans.
- Chambre d'Agriculture : Avis favorable avec quelques remarques qu'elle souhaite voir prises en compte.
- MRAe : recommandations, notamment compléter l'évaluation pour l'assainissement des eaux usées, s'assurer du maintien des fonctionnalités des continuités écologiques des vallées de la Choinette et de l'Illet, optimiser la consommation des ressources foncières, étayer la cohérence du PLU avec le SCOT du Pays de Rennes quant à l'économie d'espace et la préservation des espaces naturels.
- Syndicat Mixte du SCOT du Pays de Rennes : avis favorable avec des remarques, notamment sur l'article 1 de la zone A qu'il souhaite voir prises en compte.

- RTE : recommandations pour la matérialisation sur le plan des servitudes de la ligne HTB et pour la rédaction à compléter dans le règlement écrit.
- Préfecture, Direction des collectivités locales, Bureau de l'Urbanisme : avis favorable avec la prise en compte des observations notamment au sujet de l'OAP de la rue de l'école, la zone AUs du Val, le règlement de la zone A pour les destinations et sous destinations, le diagnostic des déplacements, les objectifs chiffrés de modération d'espace.

Cette synthèse ne reprend que les très grandes lignes des avis des PPA, je vous recommande de les étudier.

3) Questionnement du commissaire enquêteur

- Concernant l'emplacement réservé n°5 pour accéder aux futures habitations du secteur du Val et sortant allée du Val.

Cette parcelle est située à l'entrée du bourg et est bordée par la RD 106 qui traverse le centre bourg avec ses commerces et écoles, la plupart des véhicules ou piétons se rendront sur cette route pour rejoindre le bourg ou Liffré. Un cheminement doux est indiqué sur l'OAP pour se rendre vers la voie du lotissement du Vallon. Une partie des habitants de la ZAC du champ des buttes empruntera l'allée du Val.

N'est-il pas préférable de prévoir, pour le secteur du Val, les accès principaux par la RD 106 en renforçant les dispositifs de ralentissement et de sécurité à l'entrée du bourg ?

- Concernant les 2 zones AUs, OAP du Val et du Placis Rocher.

Ces deux OAP sont prévues pour des logements, hors le règlement de la zone AUs n'autorise que des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

Il semble que vous n'ayez pas prévu de zone AUs pour des équipements collectifs sur le règlement graphique.

Il semble que vous souhaitiez urbaniser le Val et le Placis Rocher dans une échéance plus lointaine compte tenu du rapport de présentation, tome 2, page 63.

La zone AUs dans le règlement écrit doit-elle être maintenue ?

Les 2 OAP du Val et du Placis Rocher correspondraient-elles à un zonage de type 2AU ou UB2 avec un règlement écrit complété ou spécifique ?

- Concernant les icônes de percées visuelles à réaliser ou à préserver.

Quelle est la définition de la percée visuelle et quelles sont les contraintes qui y sont reliées ?

Si elles sont situées dans une zone d'urbanisation, entravent-elles la constructibilité ?

Dans l'OAP de la rue de l'école, sont-elles placées au bon endroit à l'intérieur de la zone constructible ou doivent elles être positionnées en limite de la zone naturelle ?

- Concernant le patrimoine bâti pouvant changer de destination.

Vous avez repéré 27 bâtis hors exploitations agricoles pouvant changer de destination selon des critères définis.

Ces bâtis ne sont pas assortis de fiches de prescriptions et certains bâtiments non repérés peuvent selon les interprétations prétendre à remplir les critères d'inscriptions à l'inventaire.

Pour pallier à l'absence de prescriptions et pouvoir dans le cadre d'une modification du PLU réintégrer certains bâtis d'intérêt local, est-il possible d'envisager de compléter le règlement en précisant que « le changement de destination est possible sous réserve de retrouver les caractéristiques principales architecturales qui ont permis son inscription à l'inventaire » ?

Je pense que le bâti d'intérêt situé dans des exploitations agricoles pourrait être réintégré à l'inventaire dans le cadre d'une modification du PLU afin de permettre le changement de destination et de favoriser la diversification des activités agricoles qui subissent un contexte économique difficile.

- Concernant la demande spécifique de l'EARL de la Choinette.

La réalisation de gîtes ruraux et d'une salle de réception qui serait louée pour des événements familiaux dans les bâtiments d'exploitation de la ferme est une diversification des activités agricoles qui semble compatible avec le règlement de la zone A (en précisant les destinations et sous destinations) et qui peut permettre à ces jeunes agriculteurs de pérenniser leur ferme après l'arrêt de l'atelier porcin.

Ce type d'équipement est souvent recherché par les particuliers voulant organiser une fête et son éloignement des habitations est un atout pour ce type de projet.

Leur demande de zonage en Ae serait soumise à l'accord préalable de la CDPENAF.

Est-il possible d'étudier l'intérêt de leur projet et sa faisabilité dans le cadre du règlement de ce PLU ?
Dans le cadre de changement de destination d'un bâtiment d'exploitation lié à une diversification des activités agricoles, je recommande de compléter le règlement de la zone A en précisant que les bâtiments concernés doivent être situés à moins de x mètres (à définir) du site d'exploitation et des bâtiments principaux.

- Concernant les demandes d'urbanisation dans les hameaux, zonage Ah.

Les hameaux concernés ne correspondent pas à la définition de village et ne répondent pas aux dispositions du I de l'art. L. 146-4 du Code de l'urbanisme.

- Concernant la demande d'urbanisation en zone A.

Deux réponses ont déjà été apportées au demandeur, il les a annexées à son courrier.

- Concernant les zones humides, seuls des spécialistes peuvent les repérer. La crainte des agriculteurs concernés par le classement de leurs parcelles en zone humide est un renforcement des contraintes alors qu'ils vivent des difficultés économiques importantes. Les particuliers confondent zone humide et zone inondable.

Avis du commissaire enquêteur

Les habitants de Chasné sur Illet ont pu participer à deux réunions de concertation et exprimer leurs questions et leurs demandes.

Aussi, l'ensemble des observations du public et des questions orales ou écrites porte sur leurs bâtis et parcelles personnelles. L'arrivée de nouveaux habitants dans les prochaines années avec les conséquences induites pour la population de Chasné sur Illet, conséquences positives ou nouvelles contraintes n'ont jamais été évoquées au cours de cette enquête par le public reçu ou au travers des courriers.

Le règlement graphique et écrit a présenté des incompatibilités ou des erreurs par rapport à certains projets de la commune.

Le courrier de réponse au PV de synthèse des observations clarifie le règlement de manière à pouvoir voir se réaliser les choix faits par le conseil municipal en matière d'urbanisation. Si ce PLU est approuvé par le conseil municipal, les modifications suivantes seront apportées :

- Un principe d'accès routier par le RD 106 sera inscrit pour l'OAP du Val.
- La destination logement et la sous destination logement et hébergement seront ajoutées dans le règlement de la zone AUs.
- Pour le patrimoine bâti pouvant changer de destination, sera ajouté dans le règlement au paragraphe A1.2 alinéa concernant les exploitations agricoles et alinéa concernant les tiers : « le changement de destination est possible sous réserve de retrouver les caractéristiques principales architecturales qui ont permis son inscription à l'inventaire ».
- Dans le paragraphe 2.3.5 concernant les clôtures, le mot naturel sera supprimé.
- Une précision d'interprétation des icônes de percées visuelles est faite, elles n'empêchent pas la constructibilité mais l'implantation des constructions devra favoriser la vue vers les zones naturelles.

Le projet présenté est raisonnable et a complètement intégré les forces et contraintes de la commune.

Cette commune est située aux portes de Rennes qui constitue son bassin d'emploi. Elle compte environ 1500 habitants qui sont venus s'installer très progressivement et elle constate aujourd'hui un léger vieillissement de sa population ; son solde naturel reste supérieur au solde migratoire. Elle prévoit de construire 15 logements par an d'ici 2032, soit 225 logements en 15 ans pour atteindre une population de 2150 habitants.

Peu desservie par les transports en commun, la commune néanmoins ne subit pas d'effet de saturation du trafic automobile. Bordée par Rennes Métropole et Liffré, les habitants peuvent profiter des cars du réseau ILENOO plus nombreux à Liffré qu'à Chasné sur Illet, des bus du réseau STAR à Saint-Sulpice-La-Forêt et de la gare SNCF à Chevaigné ou Saint-Germain Sur Ille.

Ses équipements sont bien dimensionnés, elle va pouvoir les pérenniser et absorber sans difficultés les nouveaux besoins en équipements et services.

La future urbanisation est harmonieusement répartie au cœur du bourg historique et à proximité du nouveau quartier de la mairie, renforçant ainsi cette nouvelle zone d'attrait en cours d'aménagement qui est un peu excentrée des commerces et de l'école. Les deux zones d'urbanisation à plus long terme sont positionnées l'une à l'est et l'autre à l'ouest, ainsi la commune ne se trouvera pas divisée avec une partie « neuve » regroupant que des jeunes foyers et une partie « ancienne » avec des habitants déjà intégrés de plus ou moins longue date.

Les zones naturelles ont été préservées et la commune a renforcé par son règlement sa volonté de les mettre en valeur.

Elle a tenu compte des caractéristiques économiques en valorisant le milieu rural et en favorisant tant les activités agricoles que leurs diversifications mais aussi en protégeant les activités non agricoles déjà installées.

Enfin, elle s'est appuyée dans ses choix sur son environnement et sur les communes qui la bordent pour proposer un développement mesuré et assurer une qualité de vie à ses habitants qui trouveront dans leur bassin de vie tous les services équipements nécessaires à leurs besoins quotidiens et hebdomadaires dans les pôles urbains de Liffré avec la construction d'un lycée en 2019 et de Saint Aubin d'Aubigné, ces deux villes sont situées à moins de 10 minutes en voiture.

La réponse de la mairie de Chasné sur Illet au PV de synthèse est jointe à ce rapport

CONCLUSIONS

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, le public avait aisément accès au dossier grâce notamment à sa mise en ligne sur le site de la commune.

L'information au public a été régulièrement faite.

La commune de Chasné sur Illet a connu une croissance régulière de sa population les quinze dernières années pour atteindre environ 1500 habitants. Sa situation géographique au sein de la communauté de communes de Liffré Cormier, limitrophe avec des communes de Rennes Métropole en fait une commune très attractive.

La révision du PLU s'inscrit dans le souhait de maîtriser l'urbanisation à moyen terme tout en gardant le caractère rural et agricole de Chasné sur Illet. Le projet proposé affiche la volonté que les habitants puissent profiter d'un cadre de vie agréable et facilité avec les équipements et services présents sur la commune et dans les pôles urbains de Liffré ou Saint-aubain d'Aubigné.

La commune de Chasné sur Illet, avec l'objectif de construire 15 logements par an, devrait atteindre une population de 2150 habitant dans 15 ans.

Les choix présentés favorisent la mixité sociale et l'intégration des nouveaux habitants. Ils concentrent l'urbanisation dans le bourg historique et prévoient les extensions au sud pour renforcer le nouveau quartier de la mairie et à moyen terme à l'est et à l'ouest, ne créant pas ainsi un nouveau grand quartier isolé.

Les équipements scolaires, culturels et sportifs seront pérennisés, le commerce de centre bourg devrait être dynamisé. Les déplacements en voiture se font sans difficultés pour les trajets travail/domicile du fait des infrastructures routières alentour et des transports en commun accessibles dans les communes limitrophes.

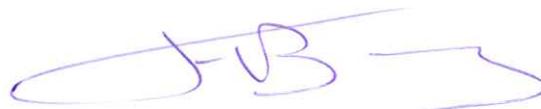
Les activités agricoles seront peu impactées et la possibilité d'accueil de nouvelles activités économiques sera favorisée dans le milieu rural afin de diversifier les activités agricoles au sein des exploitations. Les activités non agricoles en campagne pourront se développer raisonnablement.

Les paysages et les espaces naturels et sensibles sont préservés et mis en valeur.

Le bâti d'intérêt local est repéré, la volonté de le conserver est affirmée.

J'émet un avis FAVORABLE à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chasné sur Illet en Ille et Vilaine.

Fait à La Nouaye, le 7/05/2017



Le commissaire enquêteur, Fabienne BONDON

Ce rapport est composé de treize pages.

PJ : réponse de la réponse de la mairie de Chasné sur Illet au PV de synthèse

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Chasné sur Illet

Mme Fabienne BONDON
Commissaire Enquêteur

Mme Bondon,

Pour faire suite à vos interrogations formulées dans votre procès-verbal de synthèses des observations, vous trouverez ci-après les réponses à vos questions.

1) Emplacement réservé n°5 pour accéder aux futures habitations du secteur du Val et sortant de l'allée du Val :

Afin de ne pas obérer les chances d'aménagement du secteur, au vu de l'accord des services du Département d'une possibilité de sortie directe sur la RD 106 et vu que le plan d'aménagement de la zone n'est pas encore réalisé, le secteur étant en AUs, les membres de la commission aménagement proposent d'ajouter un principe d'accès routier sur la RD 106, la flèche ne préjugant pas de l'emplacement définitif de l'accès.

2) Les zones AUs, OAP du Val et du Placis Rocher :

Les membres de la commission aménagement proposent d'ajouter dans le règlement de la zone AUs la destination logement et la sous-destination logement et hébergement.

Les zones AUs font parties de la nouvelle nomenclature du CNIG (Centre National d'Information Géographique).

Dans la mesure où le secteur du Placis Rocher longe la rue du Grand Clos, les membres de la commission aménagement proposent de compléter le nom par « Grand Clos ».

Ces zones seront maintenues car elles permettent d'identifier la nature des constructions lorsque ces zones seront ouvertes à l'urbanisation.

3) Les icônes de percées visuelles :

Les icônes percées visuelles permettent de préserver des cônes de vue.

Cela n'empêche pas la constructibilité du secteur, mais les constructions devront être implantées au mieux afin que ces percées visuelles soient conservées.

4) Le patrimoine bâti pouvant changer de destination :

Les membres de la commission aménagement décident d'ajouter en page 59 du règlement écrit paragraphe A 1.2 alinéa concernant les exploitants agricoles et alinéa concernant les tiers : « Le changement de destination est possible sous réserve de retrouver les caractéristiques principales architecturales qui ont permis son inscription à l'inventaire ».

5) EARI de la Choinette :

Dans le règlement de la zone A, page 58, les membres de la commission aménagement proposent d'ajouter dans la destination Equipement d'intérêt collectif et services publics, la sous-destination « Autres équipements recevant du public ».

Concernant les demandes spécifiques de l'EARI de la Choinette, les membres de la commission aménagement estiment que la zone A est plus appropriée à leurs projets que la zone AE.

Bien que comprenant votre recommandation de compléter le règlement de la zone A, les membres de la commission aménagement préfèrent ne pas instituer cette règle. En effet, elle leur semble difficile d'application et préfère s'en remettre pour l'instant à la règle de réciprocité des 100 mètres.

6) Demandes d'urbanisation dans les hameaux, zonage Ah :

La délimitation de la constructibilité du bâti existant a été faite selon les critères du raccordement à l'assainissement collectif et au vu du transport collectif passant sur la RD 25.

Les zones Ah ont obtenu un accord favorable de la CDPENAF en date du 06 décembre 2016.

Les membres de la commission aménagement ne souhaitent pas remettre en cause la procédure et ne pas multiplier les accès sur la RD 25.

7) Demande d'urbanisation en zone A :

Situé entre deux exploitations agricoles, et à l'intérieur des périmètres de réciprocité, les membres de la commission aménagement ne peuvent pas donner une suite favorable à cette demande.

8) Les zones humides :

L'inventaire des zones humides a été réalisé en 2016 par le cabinet Aquascop diligenté par le Syndicat du Bassin Versant de l'Illet et de l'Illet.

Les zones humides sont des milieux qui évoluent. Une nouvelle étude sera refaite à l'occasion d'une prochaine révision du Plan Local d'Urbanisme.

9) Le courrier du Maire :

Dans le paragraphe 2.3.5 concernant les clôtures, les membres de la commission aménagement souhaitent supprimer le mot « naturel ».

Je vous prie de recevoir, Mme Bondon, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire
Dominique GAUDIN

