

Val d'Izé

Plan local d'urbanisme



2. Evaluation Environnementale

Dossier prescrit le :

15/12/2016

Dossier arrêté le :

07/03/2019

Mis à l'enquête publique :

Du 02/09/2019 au 01/10/2019

Dossier pour approbation par le CM

le : 27 octobre 2020

Sommaire

[Sommaire](#)

[Table des cartes](#)

[Table des figures](#)

[Table des tableaux](#)

[Préambule](#)

I. Localisation de la commune 7

II. Renseignements généraux sur la procédure 7

III. Cadre réglementaire 8

- 1) Contenu de l'évaluation environnementale 8
- 2) Insertion du PLU de Val-d'Izé dans la réglementation environnementale 9

[Partie 1 : Articulation du plan avec les autres documents et plans ou programmes](#)

I. Définition de la compatibilité et de la prise en compte 11

- 1) Compatibilité 11
- 2) Prise en compte 11

II. Documents, plans et programmes concernant le territoire de Val-d'Izé 12

III. Le SCoT du Pays de Vitré 13

- 1) Rappel des objectifs du SCoT 13
- 2) Compatibilité du PLU avec le SCoT 14

IV. Le PLH Vitré Communauté 2016-2022 16

- 1) Rappel des objectifs du PLH déclinés sur Val-d'Izé 16
- 2) Compatibilité du PLU avec le PLH 17

V. Le PCET Vitré communauté 2013-2017 17

- 3) Rappel des objectifs du PCET 17
- 4) Prise en compte du PCET par le PLU 18

[Partie 2 : Synthèse de l'état initial de l'environnement](#)

I. Milieu physique 20

- 1) Climatologie 20
- 2) Topographie 20
- 3) Occupation des sols 20
- 4) Géologie 21
- 5) Hydrogéologie 21
- 6) Qualité des eaux superficielles 21

II. Milieux naturels 22

- 1) Espaces naturels d'intérêt 22
- 2) Faune et flore 23
- 3) Cours d'eau 23
- 4) Plans d'eau 24
- 5) Zones humides 24
- 6) Bocage 25
- 7) Boisements 25
- 8) Trame verte et bleue 26

III. Paysage et patrimoine 28

- 1) Paysage 28
- 2) Patrimoine culturel, architectural et archéologique 31

IV. Ressources naturelles et leur gestion 32

- 1) Alimentation en eau potable 32
- 2) Gestion des eaux usées 34
- 3) Gestion des eaux pluviales 36
- 4) Sols et sous-sols 36
- 5) Énergie 37
- 6) Air 37

V. Milieu humain et cadre de vie	37
1) Bruit	37
2) Luminosité	37
3) Risques naturels	38
4) Risques technologiques	39
5) Trafic routier	39
6) Déchets	40
Synthèse des enjeux du projet de PLU vis-à-vis de l'environnement	41

Partie 4 : Raisons et justifications du choix retenu par rapport aux solutions de substitutions

I. Bilan du PLU de 2013	45
1) Développement de l'habitat	45
2) Développement de l'activité économique	45
3) Préservation de l'espace rural	45
4) Protection de l'environnement	46
5) Bilan de la consommation foncière entre 2013 et 2018	46
II. Principales évolutions du projet de PLU par rapport à 2013	46
III. Le projet de PLU actuel	48
1) Construction des axes du PADD	48
2) Scénarii des dynamiques démographiques envisagés	49
3) Besoins en logements associés	50
4) Besoins en surfaces associés et spatialisation	51
5) Projet économique	51
6) Projet relatif aux équipements et espaces publics	53
7) Projet relatif aux déplacements et mobilités	54
8) Projet relatif à la vie dans les hameaux (STECAL)	55
Synthèse de la justification du projet de PLU	56

Partie 3 : Conséquences éventuelles du projet de PLU – Séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC)

I. Méthodologie appliquée lors de la construction du projet de PLU : la procédure d'évaluation environnementale	58
1) Recherches bibliographiques et intégration des données existantes	58
2) Reconnaissance globale de terrain	58
3) Analyse du projet et évaluation des incidences	58
4) Mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation le cas échéant	58
5) Constitution du rapport d'évaluation sur la base des éléments de projet arrêté	58
6) Limites et difficultés rencontrées	58

II. Conséquences et mesures du PADD, du règlement littéral et du zonage sur l'environnement	59
1) Conséquences et mesures sur le milieu physique	66
2) Conséquences et mesures sur les milieux agro-naturels	67
3) Conséquences et mesures sur le paysage et le patrimoine culturel	76
4) Conséquences et mesures sur les ressources naturelles	77
5) Conséquences et mesures sur le milieu humain et le cadre de vie	80

III. Conséquences et mesures à l'échelle des secteurs à projet sur l'environnement	83
1) Secteurs urbanisables faisant l'objet d'une OAP	84
2) Secteurs urbanisables en tant que STECAL	105
3) Secteurs urbanisables en tant qu'emplacements réservés	118

Synthèse des incidences et mesures du projet de PLU sur l'environnement	119
--	------------

Partie 5 : Critères, indications et modalités de suivi

Table des cartes

Carte 1 : Localisation de Val-d'Izé par rapport aux « grandes » villes à proximité	7
Carte 2 : SAU déclarée à la PAC 2015 sur Val-d'Izé – Chambre de l'Agriculture20	
Carte 3 : Localisation des forêts régies par un document de gestion durable – CNPF, janv. 2017	21
Carte 4 : Localisation des ZNIEFF sur Val-d'Izé – extrait Géoportail, 2017	22
Carte 5 : Cartographie des cours d'eau sur Val-d'Izé – IAO SENN, d'après données déc. 2017 de l'IAV	23
Carte 6 : Localisation des zones humides inventoriés sur Val-d'Izé – DERVENN, sept. 2017	24
Carte 7 : Localisation du bocage sur Val-d'Izé – IAO SENN, déc. 2018	25
Carte 8 : Localisation des boisements sur Val-d'Izé – IAO SENN, déc. 2018....	25
Carte 9 : Localisation des réservoirs et corridors de la trame verte et bleue de Val-d'Izé – IAO SENN, 2017	26
Carte 10 : Éléments constitutifs de la TVB sur Val-d'Izé – IAO SENN, 2017	27
Carte 11 : Carte des sensibilités paysagères – extrait diagnostic du SCoT Pays de Vitré, 2014	28
Carte 12 : Localisation des vues remarquables sur le bourg de Val-d'Izé	28
Carte 13 : Localisation des principaux espaces publics communaux	30
Carte 14 : Emprise des périmètres de protection des monuments historiques à Val-d'Izé– Extrait ©Ministère de la Culture – DRAC Bretagne.....	31
Carte 15 : Plan du réseau AEP de Val-d'Izé – IAO SENN, nov. 2018.....	33
Carte 16 : Zonage assainissement de Val-d'Izé – SCE, mise à jour 2017.....	34
Carte 17 : Plan du réseau d'assainissement de Val-d'Izé – SAUR mis à jour en 2017, annoté IAO SENN, nov. 2018.....	34
Carte 18 : Localisation des zones inondables au niveau du bourg de Val-d'Izé – extrait des annexes sanitaires du PLU de 2013 suite à l'étude d'Egis (2009)...	38
Carte 19 : Localisation des sensibilités liées aux remontées de nappes dans le socle sur Val-d'Izé – inondationsnappes.fr, 2017.....	38
Carte 20 : Carte des évolutions des zones du bourg de Val-d'Izé entre le PLU de 2013 et le projet de PLU actuel – DRIOLLET Urbanisme, 2018	46
Carte 21 : Carte des évolutions des hameaux de Val-d'Izé entre le PLU de 2013 et le projet de PLU actuel – DRIOLLET Urbanisme, 2018	47
Carte 22 : Localisation de la zone destinée à l'extension de la ZA – DRIOLLET Urbanisme, 2018	51
Carte 23 : Localisation de la zone destinée à l'extension des commerces de proximité – DRIOLLET Urbanisme, 2018.....	52
Carte 24 : Localisation des zones économiques de Val-d'Izé – DRIOLLET Urbanisme, 2018	53
Carte 25 : Localisation de la zone extension pour la création d'un pôle technique – DRIOLLET Urbanisme, 2018.....	53

Carte 26 : Localisation de la zone pour la création d'une aire de covoiturage – DRIOLLET Urbanisme, 2018	54
Carte 27 : Localisation des STECAL du projet de PLU – DRIOLLET Urbanisme - 2018	55
Carte 28 : Zonage graphique du PLU 2017 de Val-d'Izé – DRIOLLET Urbanisme, 2019	65
Carte 29 : Localisation des zones classées « N » sur Val-d'Izé par le projet de PLU – DRIOLLET Urbanisme, 2018	68
Carte 30 : Localisation des zones classées « A » sur Val-d'Izé par le projet de PLU – DRIOLLET Urbanisme, 2018	69
Carte 31 : Haies protégées au titre de la loi Paysage par le projet de PLU – DRIOLLET Urbanisme, 2018	73
Carte 32 : Localisation des espaces classés EBC par le projet de PLU – DRIOLLET Urbanisme, 2018	73
Carte 33 : Classement des éléments constitutifs de la trame verte et bleue par le projet de PLU – DRIOLLET Urbanisme, 2018	75
Carte 34 : Zonage eaux pluviales de Val-d'Izé – IAO SENN, 2018	77
Carte 35 : Zonage assainissement de Val-d'Izé – IAO SENN, février 2019.....	78
Carte 36 : Zonage des captages d'eau potable sur Val-d'Izé en comparaison avec arrêté prescrivant les périmètres de protection – extrait du zonage graphique du projet de PLU, 2018.....	79
Carte 37 : Localisation des sensibilités liées aux remontées de nappes dans le socle sur les zones urbanisées et urbanisables du projet de PLU de Val-d'Izé – inondationsnappes.fr, 2017	81
Carte 38 : Localisation des zones U sur Val-d'Izé – extrait du zonage, DRIOLLET Urbanisme, 2018	83
Carte 39 : Localisation des zones AU sur Val-d'Izé – extrait du zonage, DRIOLLET Urbanisme, 2018	84
Carte 40 : Localisation des secteurs OAP de Val-d'Izé – DRIOLLET Urbanisme, 2018	86
Carte 41 : OAP Le Bourg – extrait du projet de PLU, DRIOLLET Urbanisme, 2018	87
Carte 42 : Localisation du site concerné par l'OAP n°2 sur fond orthophotographique et cadastral	88
Carte 43 : OAP Les Églantines parties 1 et 2 – extrait du projet de PLU, DRIOLLET Urbanisme, 2018	89
Carte 44 : Localisation du site concerné par l'OAP n°3 sur fond orthophotographique et cadastral	90
Carte 45 : OAP n°3 La Haie d'Izé – extrait du projet de PLU, DRIOLLET Urbanisme, 2018	91
Carte 46 : Localisation du site concerné par l'OAP n°4 sur fond orthophotographique et cadastral	92

Carte 47 : OAP n°4 Rue Joseph Aubert secteur sud – extrait du projet de PLU, DRIOLLET Urbanisme, 2018	93
Carte 48 : OAP n°4 Rue Joseph Aubert secteur nord – extrait du projet de PLU, DRIOLLET Urbanisme, 2018	95
Carte 49 : Localisation du site concerné par l’OAP n°5 sur fond orthophotographique et cadastral.....	96
Carte 50 : OAP n°5 ZA Bourgneuf – extrait du projet de PLU, DRIOLLET Urbanisme, 2018	97
Carte 51 : Localisation du site concerné par l’OAP n°3 sur fond orthophotographique et cadastral.....	98
Carte 52 : OAP n°6 Saint-Laurent – extrait du projet de PLU, DRIOLLET Urbanisme, 2018	99
Carte 53 : Localisation du site concerné par l’OAP n°7 sur fond orthophotographique et cadastral.....	100
Carte 54 : OAP n°7 Pôle technique – extrait du projet de PLU, DRIOLLET Urbanisme, 2018	101
Carte 55 : Localisation des STECAL du projet de PLU – IAO SENN, 2018	105
Carte 56 : Localisation du STECAL Habitat Bon Secours – IAO SENN, 2018 ...	106
Carte 57 : Zonage réglementaire du STECAL 1 Bon Secours – DRIOLLET Urbanisme, 2018	106
Carte 58 : Localisation du STECAL Habitat Le Bas du Bois – IAO SENN, 2018	108
Carte 59 : Zonage réglementaire du STECAL 2 Le Bas du Bois – DRIOLLET Urbanisme, 2018	108
Carte 60 : Localisation des STECAL Activités sportives et loisirs – IAO SENN, 2018	109
Carte 61 : Zonage réglementaire des STECAL Activités sportives et loisirs Le Bas du Bois – DRIOLLET Urbanisme, 2018	109
Carte 62 : Localisation du STECAL Déchetterie – IAO SENN, 2018.....	110
Carte 63 : Zonage réglementaire du STECAL 6 Déchetterie – DRIOLLET Urbanisme, 2018	110
Carte 64 : Localisation des STECAL Activités artisanales – IAO SENN, 2018...	111
Carte 65 : Zonage réglementaires des STECAL Activités artisanales (Aa) – DRIOLLET Urbanisme, 2018	111
Carte 66 : Localisation des STECAL Activités artisanales – IAO SENN, 2018...	112
Carte 67 : Zonage réglementaires des STECAL Activités artisanales (Aa) – DRIOLLET Urbanisme, 2018	112
Carte 68 : Localisation des STECAL Activités artisanales – IAO SENN, 2018...	113
Carte 69 : Zonage réglementaires des STECAL Activités artisanales (Aa) – DRIOLLET Urbanisme, 2018	113
Carte 70 : Localisation des STECAL Activités artisanales – IAO SENN, 2018...	114
Carte 71 : Zonage réglementaires des STECAL Activités artisanales (Na) – DRIOLLET Urbanisme, 2018	114
Carte 72 : Localisation des STECAL Activités agricoles – IAO SENN, 2018	115

Carte 73 : Zonage réglementaires des STECAL Activités agricoles (Am) – DRIOLLET Urbanisme, 2018	115
Carte 74 : Localisation des STECAL Activités agricoles – IAO SENN, 2018	116
Carte 75 : Zonage réglementaires des STECAL Activités agricoles (Nm) – DRIOLLET Urbanisme, 2018	116

Table des figures

Figure 1 : Prise de vue de l’étang de la Noë et du Bois de Cornillé – octobre 2017, IAO SENN	22
Figure 2 : Prise de vue de la mare de la Longissais – octobre 2017, IAO SENN	23
Figure 3 : Prise de vue depuis La Touche	29
Figure 4 : Prise de vue depuis la Villanfray	29
Figure 5 : Prise de vue depuis la RD528.....	29
Figure 6 : Prise de vue depuis la RD105.....	29
Figure 7 : Place de la mairie de Val-d’Izé	30
Figure 8 : Square.....	30
Figure 9 : Parc paysager intégrant la gestion des eaux pluviales du lotissement « Les Jardins de Saint-Martin ».....	30
Figure 10 : Prise de vue de l’Église Sainte-Marie-Madeleine à Val-d’Izé.....	31
Figure 11 : Prise de vue du Château du Bois-Cornillé à Val-d’Izé.....	31
Figure 12 : Classement des installations d’ANC sur Val-d’Izé en 2017 – SPAN Vitré Communauté	36
Figure 13 : Hypothèses de croissance démographique de Val-d’Izé – DRIOLLET Urbanisme, 2018	49

Table des tableaux

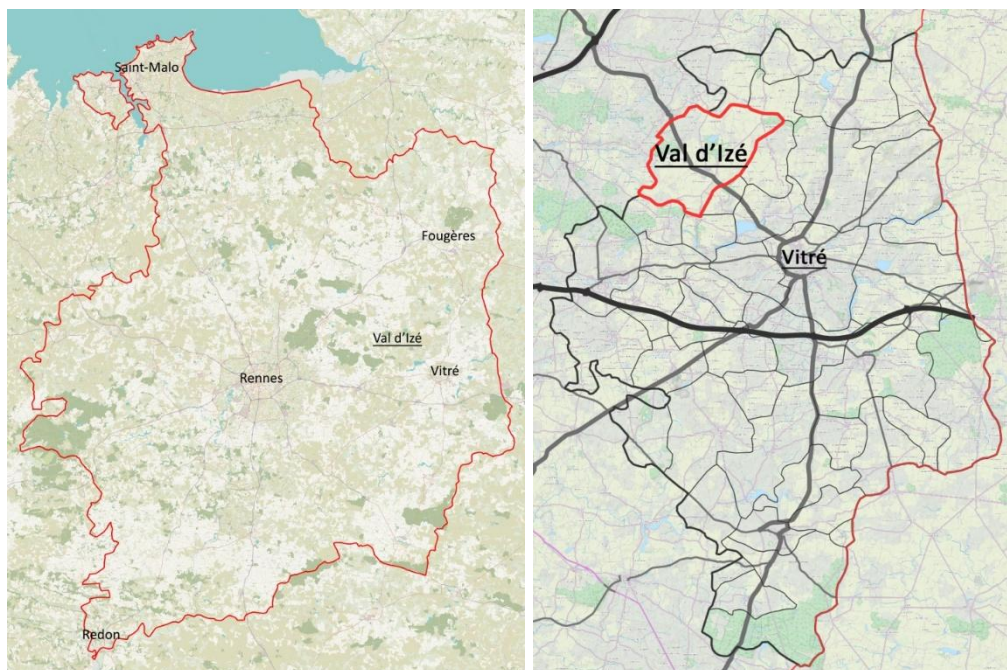
Tableau 1 : Liste des monuments classés et/ou inscrits sur Val-d’Izé.....	31
Tableau 2 : Emprise des périmètres de protection des monuments classés et/ou inscrits sur Val-d’Izé.....	31
Tableau 3 : Bilan des volumes distribués à l’échelle du syndicat en 2016 et 2017 - - extrait RPQS SI des eaux de Val d’Izé 2017	33
Tableau 4 : Bilan sur les déchets de l’année 2016 – extrait Rapport d’activité annuel – SMICTOM 2016	40
Tableau 5 : Répartition des zones du PLU 2013 et du projet de PLU de Val-d’Izé – DRIOLLET Urbanisme, 2018	48
Tableau 6 : Besoin en logements associés au scénario de croissance démographique retenu pour le projet de PLU de Val-d’Izé – DRIOLLET Urbanisme, 2018	50
Tableau 7 : Répartition des besoins en logements entre la densification et l’extension – DRIOLLET Urbanisme, 2018	51

Tableau 8 : Caractéristiques des emplacements réservés – DRIOLLET	
Urbanisme, 2018	118

Préambule

I. Localisation de la commune

Val-d'Izé est une commune située à l'est de l'Ille-et-Vilaine, entre Vitré et Fougères (10 et 22 km), à 35 minutes de Rennes. Elle appartient à Vitré Communauté.



Carte 1 : Localisation de Val-d'Izé par rapport aux « grandes » villes à proximité

Traversée par la départementale 794, cette commune bénéficie d'un accès rapide aux grands axes que sont l'A84 et la N157.

Elle a l'avantage d'être **au cœur du triangle Fougères-Rennes-Vitré**, et peut être considérée comme un pôle secondaire à l'échelle du Pays de Vitré avec la présence d'équipements et de services importants.

La commune de Val d'Izé s'étend sur **4 379 ha**, ce qui en fait la plus grande commune du canton.

Elle compte **2 588 habitants en 2015** (source INSEE).

II. Renseignements généraux sur la procédure

La commune de Val-d'Izé a souhaité **réviser son Plan Local d'Urbanisme (PLU)** afin de prendre en compte les dernières réglementations en vigueur (loi ALUR, Grenelles de l'environnement, etc.).

Intitulé du document	
Document concerné	Plan Local d'Urbanisme (PLU) Approuvé le 20/02/2013 Modification simplifiée le 07/08/2013
Procédure concernée	Révision n°1

Identification de la personne publique responsable	
Personne publique compétente en charge du document d'urbanisme	M. le Maire de Val-d'Izé (M. Thierry TRAVERS)
Nom et adresse du demandeur	Le Maire de Val-d'Izé Mairie de Val-d'Izé Place Jean-Poirier 35450 Val-d'Izé
Nom, numéro de téléphone et adresse mail de la personne à contacter	Mme CUSINATO Aline Directrice générale des services Mairie de Val-d'Izé Place Jean-Poirier 35450 Val-d'Izé 02 99 49 83 06 direction@valdize.fr

Dans ce cadre, la commune a donc choisi une équipe de bureaux d'études afin de conduire son élaboration : le cabinet DRIOLLET Urbanisme (mandataire) et, le bureau d'études en environnement IAO SENN.

L'équipe a donc mené un nouveau diagnostic territorial, dressé les enjeux et construit un projet urbain avec les élus, afin de répondre aux objectifs de la collectivité et aux enjeux du territoire comme cela est décrit dans le présent document.

III. Cadre réglementaire

L'intégration du concept d'évaluation environnementale dans les préoccupations sociétales s'est initiée en France avec plusieurs textes internationaux, communautaires et nationaux qui sont venus progressivement définir et construire ce concept. En droit français, les premiers textes qui introduisent ce concept sont la loi de protection de la nature du 10 juillet 1976 et la loi de solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000 (plus spécifique aux documents d'urbanisme). En outre, la directive européenne n° 2001/42/CEE du 27/06/2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement est venue alimenter le droit traitant de l'incidence de certains plans et programmes sur l'environnement.

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme s'inscrit en continuité de la traduction de la directive de 2001 dans le droit français initialement par l'ordonnance 2004-489 du 3 juin 2004 puis par le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 et plus récemment par les ajouts et modifications introduits par le décret n°2012-995 du 23 août 2012.

1) Contenu de l'évaluation environnementale

Un PLU soumis à évaluation environnementale doit être conforme à l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme (version issue du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015) qui énumère les éléments que le PLU doit impérativement contenir. Cet article dispose :

« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

2) Insertion du PLU de Val-d'Izé dans la réglementation environnementale

Selon les articles L.122-4 et R.122-17 du Code de l'environnement, un document d'urbanisme peut, selon les cas :

- Être soumis à évaluation environnementale de manière systématique,
- Être soumis à un examen au cas par cas à l'issue duquel l'Autorité environnementale (Mission Régionale de l'Autorité environnementale – MRAe) détermine s'il doit ou non faire l'objet d'une évaluation environnementale.

En outre, depuis l'arrêt n°400420 du Conseil d'État du 19 juillet 2017, toute procédure d'évolution d'un document d'urbanisme est soumise, a minima, à un examen au cas par cas.

Par conséquent, la révision du PLU de Val-d'Izé a fait l'objet d'une demande d'**examen au cas par cas**, puisque la commune n'est ni littorale au sens de l'article L.321-2 du code de l'environnement, ni en zone de montagne et, ne possède pas de site Natura 2000 sur son territoire.

Une fois la demande d'examen au cas par cas du projet de PLU déposée, la MRAe a rendu sa décision n°2018-006401 le 14 novembre 2018 et a imposé la réalisation d'une **évaluation environnementale** en application de l'article R. 122-18 du code de l'environnement.

Cette décision est motivée par les motifs suivants (extraits de l'arrêté portant décision) :

Considérant que Val-d'Izé :

- est une commune qui accueille 2 588 habitants en 2015, qui se situe à l'interface des aires urbaines de Rennes, Vitré et Fougères, et dont le territoire, d'une superficie de 4379 hectares, est de ce fait porteur d'enjeux du point de vue de l'environnement humain et naturel, des ressources, de l'énergie et du climat ;
- présente des sensibilités environnementales particulières liées :
 - à la préservation de son patrimoine naturel et la restauration des fonctionnalités écologiques : présence de zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) et de nombreux cours d'eau et boisements constitutifs de la trame verte et bleue ;
 - à la situation de la commune en tête de bassin versant, d'où une forte fragilité de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques ;
 - aux paysages, avec la présence de plusieurs sites d'intérêt paysager, écologique et culturel ;
 - aux risques d'inondation à l'aval faisant l'objet du plan de prévention du risque inondation (PPRI) de Vilaine Amont ;

Partie 1 : Articulation du plan avec les autres documents et plans ou programmes

I. Définition de la compatibilité et de la prise en compte

1) Compatibilité

La notion de de compatibilité n'est pas définie précisément par les textes de loi mais la doctrine et la jurisprudence permettent de la distinguer de celle de conformité.

Ainsi, on peut affirmer qu'« un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est **pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux** de ce document **et** qu'il **contribue, même partiellement, à leur réalisation** »¹.

En effet, le Conseil d'État (CE), sans donner de définition précise de la notion de compatibilité, juge de manière constante qu'un schéma directeur ne peut avoir pour effet d'imposer une stricte conformité des documents d'urbanisme qui lui sont inférieurs et, par conséquent, admet que le rapport de compatibilité puisse comporter « *quelques nuances et différences* »².

Selon les articles L.131-4 du Code de l'urbanisme (version issue de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015), le PLU doit ainsi être compatible avec :

- Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** ;
- Le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** ;
- Le **Plan de Déplacement Urbain (PDU)** ;
- Le **Schéma de Mise en Valeur de la Mer** ;
- Les dispositions particulières aux **zones de bruit des aérodromes**.

Selon l'article L.131-7 du Code de l'urbanisme (version issue de l'ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015), en l'absence de SCoT applicable sur le territoire, le PLU doit être compatible avec les documents, plans ou programmes cités aux 1° à 10° de l'article L.131-1 du Code de l'urbanisme : Chartes de Parcs Naturels Nationaux et/ou Régionaux (PNN/R), dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes, règles générales du fascicule du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), etc.

¹ Brigitte Phémolant, Déclaration d'utilité publique, projets d'intérêt général et documents d'urbanisme, AJDA 2002, p.1101.

² Laurent Touvet, note sous CE, 10 juin 1998, SA Leroy MERLIN.

2) Prise en compte

La jurisprudence définit la notion de prise en compte comme un principe de « **non remise en cause** ». Cette notion ne concerne pas le PLU mais les documents supérieurs ; c'est la relation qui existe entre le SCoT et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) par exemple.

La prise en compte impose de « **ne pas s'écarter des orientations fondamentales** *sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt [de l'opération] et dans la mesure où cet intérêt le justifie* » (Conseil d'Etat, 9 juin 2004, 28 juillet 2004 et 17 mars 2010).

La notion de « prise en compte » renvoie au **niveau le moins contraignant d'opposabilité** et signifie que les documents de rang inférieur ne doivent pas remettre en cause les orientations définies par la norme supérieure.

Ainsi, selon l'article L.131-5 du Code de l'urbanisme (version issue de la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016), le PLU doit prendre en compte :

- Les **Plans Climat-Air-Énergie Territoriaux (PCAET)** ;
- Le **schéma départemental d'accès à la ressource forestière**.

Selon l'article L.131-7 du Code de l'urbanisme (version issue de l'ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015), en l'absence de SCoT applicable sur le territoire, le PLU doit prendre en compte les documents, plans ou programmes cités à l'article L.131-2 du Code de l'urbanisme : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), etc.

II. Documents, plans et programmes concernant le territoire de Val-d'Izé

Renseignements sur le territoire concerné	
Nom de la commune concernée	Val-d'Izé
Nombre d'habitants concernés	2 588 habitants (INSEE 2015)
Superficie du territoire	43,79 km ²

Documents de planification et de gestion couvrant le territoire	
SCoT (Schéma de cohérence territoriale)	SCoT du Pays de Vitré Approuvé le 20 février 2007 1 ^{ère} révision approuvée le 15 février 2018
PLH (Plan Local de l'Habitat)	PLH Vitré Communauté 2016-2022
PDU (Plan de déplacement urbain)	Non concerné (absence du plan)
Schéma de Mise en Valeur de la Mer	Non concerné (territoire non littoral)
Zones de bruit des aéroports	Non concerné (absence de zones)
SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique)	SRCE de la région Bretagne Adopté le 2 novembre 2015
PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial)	PCAET Vitré Communauté 2013 Révision en cours depuis 2017
Schéma départemental d'accès à la ressource forestière	Non concerné (absence de schéma)
SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)	SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 Révision approuvée le 18 novembre 2015
SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux)	SAGE Vilaine 2016-2021 Révision approuvée le 2 mai 2015

Insertion du plan	
Commune concernée par les dispositions de la loi littoral ?	Non
Commune concernée par les dispositions de la loi Montagne ?	Non
Commune couverte par un site Natura 2000 ?	Non
Commune couverte par un Agenda 21 ?	Non

Un SCoT s'applique sur le territoire communal de Val-d'Izé. Ainsi, il faut s'assurer de l'articulation du PLU révisé avec :

- **Le SCoT du Pays de Vitré 2018,**
- **Le PLH Vitré Communauté 2016-2022,**
- **Le PCAET Vitré Communauté 2013.**

III. Le SCoT du Pays de Vitré

1) Rappel des objectifs du SCoT

a. Développement démographique et territorial

Le SCOT du pays de Vitré approuvé le 15 février 2018 fixe des orientations sur la thématique du logement. Val d'Izé est identifiée comme un Pôle de proximité dans l'armature territoriale du SCoT. Les objectifs du SCoT sont déclinés par bassin de vie et non par commune. Il s'agit donc de moyennes.

Les objectifs en termes de développement démographique et territorial sont les suivants :

- **Le SCoT encourage sans objectif chiffré, la production de logements aidés** pour conserver une mixité sociale et intergénérationnelle ;
- **Une moyenne de 2,6 personnes par ménage en 2035 ;**
- Une utilisation économe des sols et une maîtrise de l'urbanisation. Pour ce faire, cela suppose une **utilisation maximale du tissu bâti existant**. Le SCOT ne précise pas de densité à atteindre par commune mais par typologie de commune. Aussi, **il fixe une densité moyenne des nouvelles constructions de 15 logements à l'hectare pour les Pôles de proximité**.
- Le SCoT limite les constructions dans l'espace rural en privilégiant les renforcements des centralités et des espaces déjà urbanisés. Le SCoT permet l'évolution du bâti existant dans l'espace rural. Les documents d'urbanisme pourront identifier le bâti susceptible d'évoluer et en fixer les conditions.

b. Développement économique

Le SCoT permet la **création ou l'extension de nouveaux parcs d'accueil d'activités économiques pour :**

- « Créer un type d'offre qui n'existe pas sur le territoire et qui permet de répondre aux enjeux et objectifs du territoire

- Renouveler ou compléter une offre existante lorsque les sites existants sont pleinement commercialisés
- Améliorer le maillage territorial de l'offre d'accueil, notamment dans une logique de proximité
- Profiter d'un équipement ou d'une infrastructure majeure pour capter un développement induit directement »

Le SCoT prévoit ainsi un **potentiel de développement sur Vitré Communauté de l'ordre de :**

- 150 ha pour les parcs d'activités structurants,
- 85 ha pour les parcs d'activités de proximité.

Ce potentiel vise notamment à rééquilibrer la répartition des activités sur le Pays de Vitré, en permettant le déploiement de parcs d'activités au nord du territoire.

c. Environnement et paysage

Concernant le paysage et le patrimoine, un travail doit être fait pour valoriser le territoire, en termes de **préservation/valorisation de points de vue, de liaisons douces, les liens avec la trame verte et bleue, le petit patrimoine rural et le patrimoine architectural**, de même qu'un travail sur l'identification des **entrées de bourg**, ainsi que sur la gestion de **l'effet « vitrine » des zones d'activités en bord de voie**.

Le SCoT stipule que les documents d'urbanisme doivent inventorier les éléments emblématiques du patrimoine architectural, notamment le petit patrimoine bâti (lavoirs, puits, fontaines, calvaires...), afin d'assurer sa conservation et sa contribution à l'image du territoire.

Le SCoT met en avant des objectifs afin d'œuvrer pour la **transition énergétique**, d'adapter les opérations d'aménagements à la maîtrise de l'énergie. Par ailleurs, il préserve de toute urbanisation les zones susceptibles d'accueillir des parcs éoliens.

En outre, au travers du SCoT, les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine s'appliquent sur le territoire communal de Val-d'Izé. A ce titre, il y a :

- 1) SDAGE : **Réduire la pollution organique et bactériologique** : diagnostic réseaux assainissement + réduire la pollution des rejets d'eaux usées par temps de pluie + prescriptions et mesures du PLU

prévoyant de limiter l'imperméabilisation et un débit de fuite décennale maximal de 3 L/s/ha.

- 2) SDAGE : **Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides** : promouvoir les méthodes sans pesticides dans les collectivités et sur les infrastructures publiques via les plans de désherbage + interdiction d'utiliser des pesticides pour l'entretien des espaces verts, forêts et promenades à partir du 01/01/2017
- 3) SDAGE : **Préserver les zones humides** : PLU doit être compatible.
- 4) Disposition 3 du SAGE : **Inscrire et protéger les zones humides** dans les PLU : classement en zone Azh ou Nzh ou trame spécifique superposée au zonage.
- 5) Disposition 16 du SAGE : **Inscrire et protéger les cours d'eau** dans les PLU : trame spécifique ou classement en zone N avec prescriptions associées + marge de recul inconstructible de 5m en bordure de cours d'eau.
- 6) Disposition 105 du SAGE : **Inventorier et protéger les éléments bocagers** (haies, talus, boisements,...) dans les PLU : identifier les éléments bocagers ayant un rôle hydraulique (limitent du ruissellement et érosion) protection en tant qu'éléments de paysage à mettre en valeur pour des motifs écologiques + stratégie ERC.
- 7) Disposition 107 du SAGE : Elaborer un programme local d'action « phosphore » - volet bocage : **programmes pluriannuels de réhabilitation, restauration et reconstitution du bocage** dans les secteurs prioritaires (bassin du Chèvre concerné).
- 8) Disposition 123 du SAGE : Intégrer la gestion de l'entretien des espaces communs ou collectifs en amont des projets pour **limiter le transfert de pesticides au cours d'eau** : dispositions et règles du PLU permettant de faciliter les techniques de désherbage sans produits chimiques.
- 9) Dispositions 124 à 135 du SAGE: Travailler sur l'altération de la **qualité** par les **rejets de l'assainissement (eaux usées et eaux pluviales)** : mettre en cohérence les prévisions d'urbanisme et les zonages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales + vérifier que les systèmes épuratoires sont suffisamment dimensionnés + limiter le

ruissellement en appliquant le débit de référence maximale de 3 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale (adaptation possible dans 3 cas) + limiter le ruissellement en développant des techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales (rétention à la parcelle, toits terrasse, chaussée réservoir, tranchée de rétention, noues, bassins d'infiltration,...).

- 10) Disposition 141 du SAGE : **Stopper l'utilisation ornementale d'espèces invasives** : liste des espèces invasives annexée au PLU, la prendre en compte lors des marchés publics, etc.
- 11) Dispositions 146 à 160 du SAGE : **Prévenir le risque d'inondations** : identifier les zones inondables + préserver les zones d'expansion des crues + principe d'interdiction des nouvelles/eaux constructions/remblais dans ces zones.

d. Préservation des terres agricoles

Les PLU doivent prendre en compte les dynamiques des exploitations existantes :

- Préserver un espace dédié aux activités agricoles de qualité qui dessine l'identité du territoire et permettre le développement de l'agriculture ;
- Favoriser l'avènement d'un modèle agricole durable et maintenir l'emploi en lien avec le monde agricole sur le territoire ;
- Le SCoT permet le développement des activités agricoles et de l'industrie agro-alimentaire sur le territoire ;
- Le SCoT favorise la diversification des activités agricoles.

2) Compatibilité du PLU avec le SCoT

Le PLU de Val-d'Izé est compatible avec le SCoT.

a. Développement démographique et territorial

Le PLU prévoit une **densité moyenne de 15 logements par hectare**, tous projets confondus (zones U et AU). Cette densité est compatible avec le SCoT et cohérente avec le caractère rural de la commune, la taille de son bourg et les besoins des populations quelle accueille. Le respect de cette densité est assuré par les OAP qui fixent, pour les **zones U**, une **densité minimale de 10 lgts/ha** à partir de 2000 m² urbanisés et, des **densités entre 11 et 18 lgts/ha pour les zones AU**.

Le PLU est vertueux et **limite la consommation des espaces agricoles et naturels** avec :

- **7,91 ha en extension pour l'habitat,**
- **2,08 ha pour l'activité économique,**
- **1,3 ha pour les équipements/espaces publics.**

Le projet mobilise près de **74 % du potentiel de densification identifié** lors du diagnostic, ce qui représente une part significative des potentiels de densification.

De plus, le projet priorise le bourg pour l'urbanisation, avec l'identification de **deux STECAL habitat** seulement sur les **147 hameaux existants** dans l'espace rural. Au sein de ces STECAL, les capacités d'accueil sont limitées et les parcelles concernées sont des dents creuses, sans usage agricole. Le PLU permet également l'évolution de certains bâtiments patrimoniaux dans l'espace rural en identifiant **86 bâtiments susceptibles de changer de destination**, sans lien avec l'activité agricole. Le projet impacte à hauteur de 35 logements les besoins du scénario prospectif par le changement de destination et la vacance.

Concernant l'estimation du desserrement familial, le projet prévoit un **desserrement plus important que celui estimé par le SCoT**. Cette estimation du SCoT est une moyenne pour le secteur. Or, plusieurs communes connaissent effectivement des dessertements très faibles voir une augmentation du nombre de personne par ménage sur le territoire du SCoT. Cependant, ce n'est pas le cas de Val d'Izé qui connaît un desserrement important ces dernières années, avec même une accélération de ce desserrement entre 2010 et 2015. Aussi, le projet s'appuie sur les observations et prévoit **2,35 personnes par ménage en 2027**.

b. Développement économique

Le projet de PLU prévoit une extension mesurée : 1 ha, de la zone d'activités du Bourgneuf identifiée comme zone de proximité dans le SCoT. Cette zone d'activités est localisée dans la continuité de la ZA existante, à proximité du bourg.

L'extension limitée de cette zone d'activités participe au rééquilibrage économique entre le nord et le sud du Pays de Vitré. Sur les 85 ha prévus par le SCoT pour ce type de parc, la commune propose **1 ha soit environ 1,2 % de l'enveloppe**. Cette surface est cohérente pour permettre un bon équilibre à

l'échelle du Pays de Vitré (possibilités de créations de ZA dans d'autres communes).

c. Environnement et paysage

Les éléments paysagers et environnementaux à préserver identifiés dans le SCoT ont été **classés en N ou NP** dans le PLU. La protection du patrimoine est également visée dans le PLU via **plusieurs outils** :

- OAP ;
- Zonage avec utilisation de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Changement de destination ;
- Règlement littéral.

L'OAP concernant l'aménagement paysager de la friche, située en entrée de bourg, avec un impact visuel important et des enjeux de perspectives visuelles sur le bourg, vise à assurer un aménagement paysager de la future zone et à favoriser son intégration paysagère.

Au regard du SDAGE et SAGE, le projet de PLU comprend un inventaire des zones humides mis à jour par le Bureau d'études DERVENN en 2017. Un total de **174,11 ha de zones humides** a été identifié.

La totalité des zones humides inventoriées a été reportée sur le zonage via une **trame spécifique**. La **majorité** de ces zones humides a été incluse dans une **zone naturelle**. Le reste des zones humides a été inclus dans la **zone agricole**. Une **seule zone humide**, qui s'avère finalement être un **bassin de rétention de 0,06 ha**, est **inclue dans une zone 1AU**. L'OAP encadrant l'urbanisation de cette zone permet de protéger cette zone humide.

Lors de la constitution du PLU, les cartes de localisation de ces zones humides ont été prises en compte de façon anticipée afin de permettre un **évitement maximal de l'impact du PLU sur ce type de milieu**. L'objectif de l'évitement total de l'impact de l'urbanisation à court, moyen ou long terme sur les zones humides a pu être atteint.

Un inventaire du bocage a été mené au cours de l'année 2014 dans le cadre du programme Breizh Bocage. **Pour la protection des haies, deux classements de protection** sont mis en place :

- **Classement en EBC** des haies perpendiculaires à la pente (rôle important de rétention des eaux, effet de stockage) et présentant 3 strates (couverture importante) = **75,6 km linéaire**.
- **Un classement au titre de la Loi Paysage** pour les autres haies = **231,4 km linéaire**.

De plus, le **PADD** du PLU **identifie les corridors écologiques à préserver ou à renforcer. L'objectif est de privilégier la création de haies au sein de ces derniers.**

Les **cours d'eau** sont identifiés sur le zonage du PLU via une **trame spécifique**. Leurs **abords sont classés pour la grande majorité en NP**, soit avec une protection stricte.

Concernant la disposition 123, **les dispositions générales du règlement littéral du PLU** disposent que : « *L'utilisation de techniques autres que chimiques pour l'entretien des espaces verts qu'ils soient privés ou publics est fortement encouragée* ».

d. Préservation des terres agricoles

Le PLU s'articule avec les objectifs du SCoT :

- **Zonage en A** des espaces agricole pour une surface de 2783,22 ha, soit **61,06% du territoire** ;
- Permettant le développement et le maintien des activités agricoles : extensions des bâtiments, création de nouvelles constructions, périmètre de 100 m pour les tiers, etc.
- Favorisant la diversification de l'activité agricole via l'identification de bâtiments au caractère patrimonial ;
- L'activité forestière est favorisée par un classement en NF des boisements faisant l'objet d'un Plan de Gestion.

IV. Le PLH Vitré Communauté 2016-2022

1) Rappel des objectifs du PLH déclinés sur Val-d'Izé

De même que le SCoT, le PLH de Vitré Communauté 2016-2022 propose des orientations et objectifs par secteurs territoriaux et non individualisés, par commune. Val d'Izé appartient au secteur Nord-Ouest et est identifiée commune un pôle relais (le seul du secteur Nord-ouest).

L'objectif proposé **du rythme de croissance** fixé par le PLH est de construire **20 logements/an à l'échelle du secteur Nord-Ouest, pour les pôles relais**.

A répartir selon les types de produits :

- Encouragement pour la production de logements aidés ;
- 5% de la production sera réalisée à partir de l'existant (vacance) soit 6 logements environ sur 6 ans.
- Pas d'objectif de densité minimale.

2) Compatibilité du PLU avec le PLH

Le PLU prévoit la production de 195 logements entre 2017 et 2027 soit **19 à 20 logements par an**. Ce rythme de production est compatible avec la moyenne fixée par le PLH.

Le PLU ne propose pas de pourcentage minimum de production de logements sociaux, comme cela est rendu possible par le PLH. En effet, la commune dispose déjà d'un parc important. La vente de certains logements va réduire légèrement ce taux. Aussi, l'OAP relative au lotissement des Eglantines permet d'assurer le maintien d'un taux stable, en compatibilité avec le PLH. De plus, la mixité sociale sera favorisée par une diversité de typologie et de localisation de sites d'habitat.

Le PLU de Val-d'Izé est donc compatible avec le PLH.

V. Le PCET Vitré communauté 2013-2017

Vitré Communauté s'est engagée dans un premier Plan Climat Energie Territorial en 2013. Dans le cadre de la révision de ce PCET engagée en 2017, la communauté d'agglomération vise la labellisation CIT'ERGIE.

3) Rappel des objectifs du PCET

Vitré communauté s'est engagée, pour 2020, à atteindre deux objectifs :

- **Réduire de 13% les émissions de gaz à effet de serre** de son territoire par rapport à 2005,
- Atteindre une **production de 23% d'énergies renouvelables** par rapport à 2005.

Vitré Communauté a même défini, en interne, son propre plan d'actions afin de :

- **Réduire ses propres émissions et ses consommations d'énergie de 20% d'ici 2020,**
- Porter à **50% d'ici 2020**, la **part d'énergies renouvelables** dans la consommation de Vitré Communauté.

Un plan d'actions alors été détaillé en ce sens, avec 3 enjeux, 10 objectifs et 48 actions.

Les objectifs en question sont les suivants :

1. Atteindre 23% de production d'énergies renouvelables sur le territoire en 2020
2. Sensibiliser et mobiliser le grand public
3. Favoriser la rénovation thermique de l'habitat
4. Limiter les émissions dans les déplacements des personnes et des marchandises
5. Mobiliser les acteurs économiques du territoire
6. Accompagner les communes dans leur politique énergétique
7. Economiser l'énergie et développer les énergies renouvelables sur les bâtiments communautaires

8. Agir sur les déplacements des agents
9. Améliorer les pratiques en matière de commande publique, achats et déchets
10. Aménagement durable des Zones d'activités

4) Prise en compte du PCET par le PLU

Le projet de PLU ne contraint pas l'installation d'énergies renouvelables sur son territoire, permettant ainsi d'offrir des opportunités d'installations.

Ainsi, l'objectif 2 du PADD « Préserver les ressources et limiter les nuisances et les pollutions » permet de « ***favoriser les constructions économes en énergie et le développement des énergies renouvelables à la parcelle*** ».

Le projet de PLU prévoit également, via l'axe 4 du PADD, d'**inciter à des déplacements plus pauvres en termes de bilan carbone**, au travers des objectifs suivants :

- « Créer de nouvelles liaisons piétonnes et valoriser celles existantes pour favoriser les déplacements doux entre, d'une part, le cœur de bourg et les quartiers d'habitation et, d'autre part, le bourg et les sentiers GR de la campagne » ;
- « Prévoir à terme une liaison avec Vitré, dans le cadre des transports en commun de Vitré communauté ».

Le PLU de Val-d'Izé a donc pris en compte le PCAET.

Partie 2 : Synthèse de l'état initial de l'environnement

I. Milieu physique

1) Climatologie

Le climat sur Val-d'Izé est plutôt doux et ne présente pas de variations importantes (précipitations, températures,...) et son évolution future n'apportera pas de changements significatifs (humidité du sol, sécheresses,...). Malgré tout, l'enjeu lié au dérèglement climatique touche toutes les communes et tous les projets d'urbanisation.

2) Topographie

Le relief de la commune est très marqué avec une amplitude variant de 60 à 130 m.

La topographie du territoire ne présente pas de contraintes particulières. La particularité de la commune réside dans le fait que le centre-bourg se trouve à un point bas.

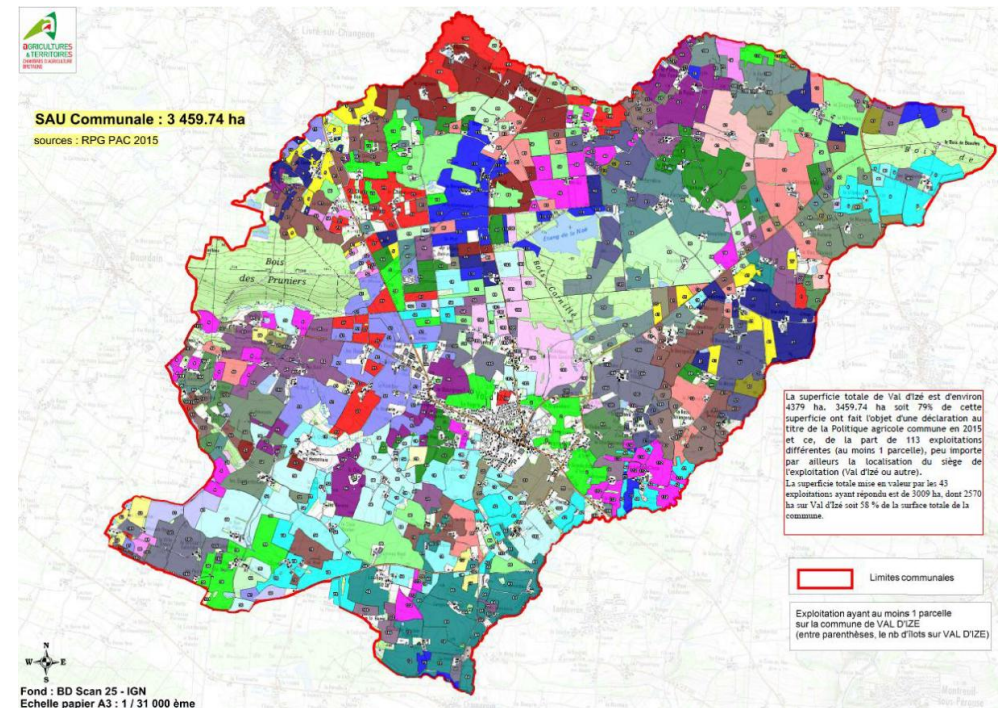
Cela constitue une richesse paysagère offrant des points de vue et écrans.

3) Occupation des sols

La commune est principalement caractérisée par des espaces agricoles. Elle présente une identité rurale forte.

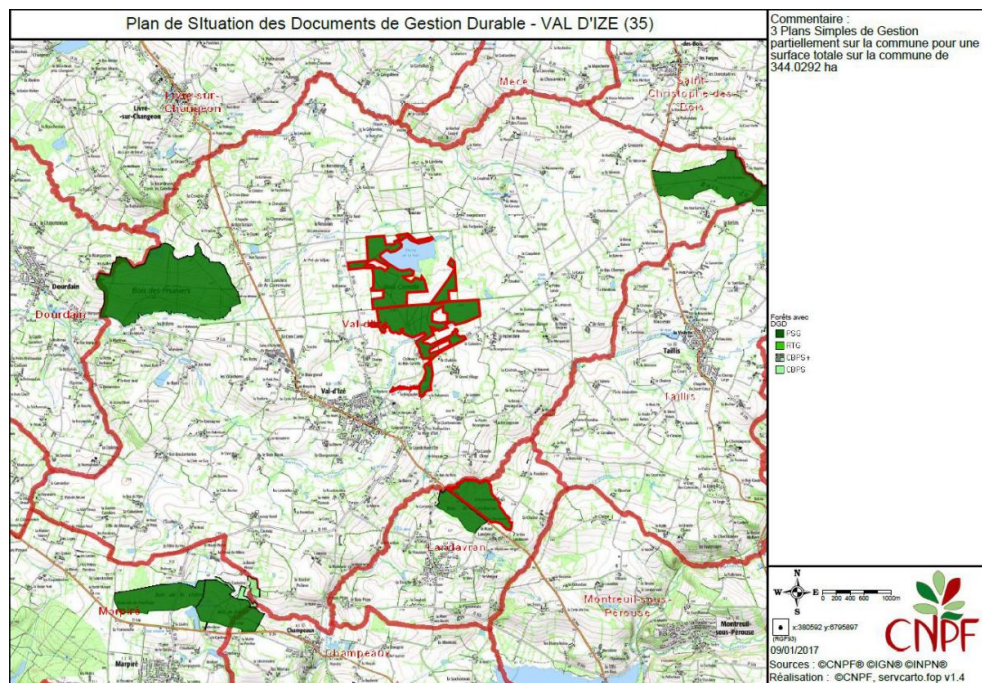
Au total, 3459,74 ha de SAU (Surface Agricole Utile) ont été déclarés à la PAC (Politique Agricole Commune) en 2016 sur les 4379 ha que totalise la commune. Le diagnostic agricole a été réalisé par la chambre d'agriculture entre mai 2017 et mai 2018.

L'agriculture de Val-d'Izé est marquée par la production laitière. Elle est dynamique, avec une recherche de diversification de l'activité et de signes de qualité (certification, agriculture biologique, etc.).



Carte 2 : SAU déclarée à la PAC 2015 sur Val-d'Izé – Chambre de l'Agriculture

L'activité forestière est également importante sur la commune avec 344,03 ha de forêts disposant d'un Document de Gestion Durable et qui font donc l'objet d'un règlement d'exploitation forestière dument agréé et conforme aux dispositions légales.



Carte 3 : Localisation des forêts régies par un document de gestion durable – CNPF, janv. 2017

4) Géologie

La géologie sur Val-d'Izé est très hétérogène, même au niveau du bourg. Le centre-bourg de la commune se caractérise par 6-7 formations géologiques différentes, dont notamment des formations alluviales autour du ruisseau du bois Cornillé ; ou encore des formations datant du Paléozoïque au sud du bourg du type Silurien - Formation du Val (Ludlow - Pridoli ?) : siltites et quartzites sombres micacés et, Silurien - Formation du Val (Ludlow - Pridoli ?) : siltites et quartzites sombres micacés -Altérite (Carte géologique imprimée 1/50 000 (BRGM)).

5) Hydrogéologie

Val-d'Izé se situe en amont de la masse d'eau souterraine « Vilaine » (code européen : FRG015).

Étant un territoire agricole (utilisation de pesticides), les impacts sur la qualité de la masse d'eau souterraine peuvent être significatifs. D'ailleurs, il y a de nombreux forages sur la commune pouvant remettre en question la qualité des eaux souterraines.

6) Qualité des eaux superficielles

Beaucoup de cours d'eau trouvent leurs sources sur Val-d'Izé : la commune constitue ainsi une **tête de bassin versant**.

Il n'y a pas de station de prélèvement sur Val-d'Izé permettant de connaître la qualité des eaux superficielles sur la commune.

Néanmoins, **La Veuve** a une station **en aval** de la commune qui indique une **qualité de l'eau mauvaise**, en raison d'une **pollution issue de l'activité agricole** (Carbone Organique Dissous : paramètre déclassant), en 2014.

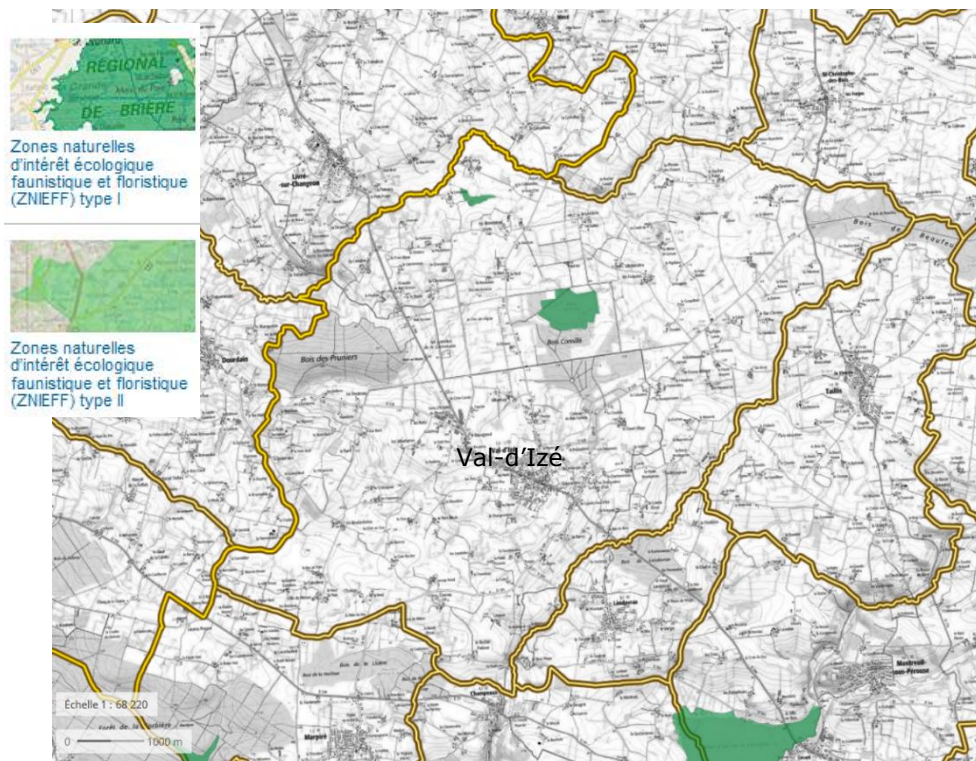
II. Milieux naturels

1) Espaces naturels d'intérêt

Le territoire de Val-d'Izé n'accueille ni site Natura 2000, ni Parc naturel, ni ENS, ni Arrêté de protection de biotope, ni Réserve Naturelle, etc.

Le **site Natura 2000 le plus proche se situe à 14 km** du centre-bourg de Val-d'Izé : le « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève », nommé au titre de la directive Habitats Faune-Flore. En outre, l'élément d'intérêt le plus proche de la commune est également une ZNIEFF de type I « Réservoir de la Cantache », situé à environ 3,8 km du bourg.

Néanmoins, la commune compte **2 ZNIEFF sur son territoire**.



Carte 4 : Localisation des ZNIEFF sur Val-d'Izé – extrait Géoportail, 2017

a. ZNIEFF de type I Étang de Noë (530030130)

Située à environ **2 km** du centre bourg de Val-d'Izé, cet espace de 40 ha est un étang privé. L'étang de la Noë fait partie du site inscrit « Château du Bois-Cornille et son parc ». Il est enclavé dans un boisement relativement important qui est chassé (chasse aux grands mammifères).



Figure 1 : Prise de vue de l'étang de la Noë et du Bois de Cornillé – octobre 2017, IAO SENN

La zone comprend **deux milieux déterminants** (CORINE biotopes) :

- Des Groupements de petits Potamots (22.422) pour 1% de la surface du site ;
- Des landes humides atlantiques méridionales (31.12) pour 5% de sa surface.

En outre, il y a **6 espèces déterminantes** répertoriés sur le site :

- 2 espèces d'amphibiens : *Bufo bufo*, *Rana dalmatina* ;
- 4 espèces floristiques : *Comarum palustre*, *Gentiana pneumonanthe*, *Najas marina*, *Trapa natans*.

En effet, d'après les commentaires de l'INPN « la **diversité des milieux est intéressante**, notamment dans la partie sud où l'on trouve des landes humides (en cours de fermeture par le développement des *Pinus sp.*) et une mare tourbeuse. La *Gentiane pneumonanthe* (*Gentiana pneumonanthe*) et la *Potentille des marais* (*Potentilla palustris*) y ont été relevées. La zone en eau est également intéressante puisque deux espèces patrimoniales ont été recensées : la Châtaigne d'eau (*Trapa natans*) et la Naiade majeure (*Najas marina*). Quelques arbres creux forment des habitats préférentiels pour les chiroptères : la Pipistrelle commune et le Murin de Daubenton chassent dans les environs. Le complexe « étang-boisement » permet une diversité de milieux **propice à la faune** : du Crapaud commun à la Rousserolle effarvatte, les petites roselières, les mares et landes humides alentours sont dans un état de conservation encore favorable à leur développement. Les zones de landes mériteraient cependant d'être rouvertes afin de permettre à la *Gentiane pneumonanthe* de se développer et de limiter le développement de la Molinie bleue. »

b. ZNIEFF de type I Bois et mare de la Longissais (530009815)

Située à environ **4 km** du centre bourg de Val-d'Izé, cette ZNIEFF d'une superficie de 5 ha est un espace appartenant à une personne privée. Elle se trouve dans la vallée de la rivière le Veuvre à l'ouest de Livré-sur-Changeon, sur une lentille calcaire.



Figure 2 : Prise de vue de la mare de la Longissais – octobre 2017, IAO SENN

La zone comprend **un milieu déterminant** (CORINE biotopes) : des communautés flottantes des eaux peu profondes. Les habitats sont composés d'un étang, de communautés aquatiques et de boisements plus ou moins humides.

En outre, il y a **5 espèces déterminantes** répertoriés sur le site et sont des plantes : *Carex strigosa*, *Hottonia palustris*, *Isopyrum thalictroides*, *Paris quadrifolia*, *Trapa natans*.

D'après les commentaires d'INPN, « **L'intérêt floristique** est marqué par la présence [...] d'espèces inscrites sur la liste rouge des espèces végétales menacées dans le massif armoricain. L'état de conservation est bon. »

2) Faune et flore

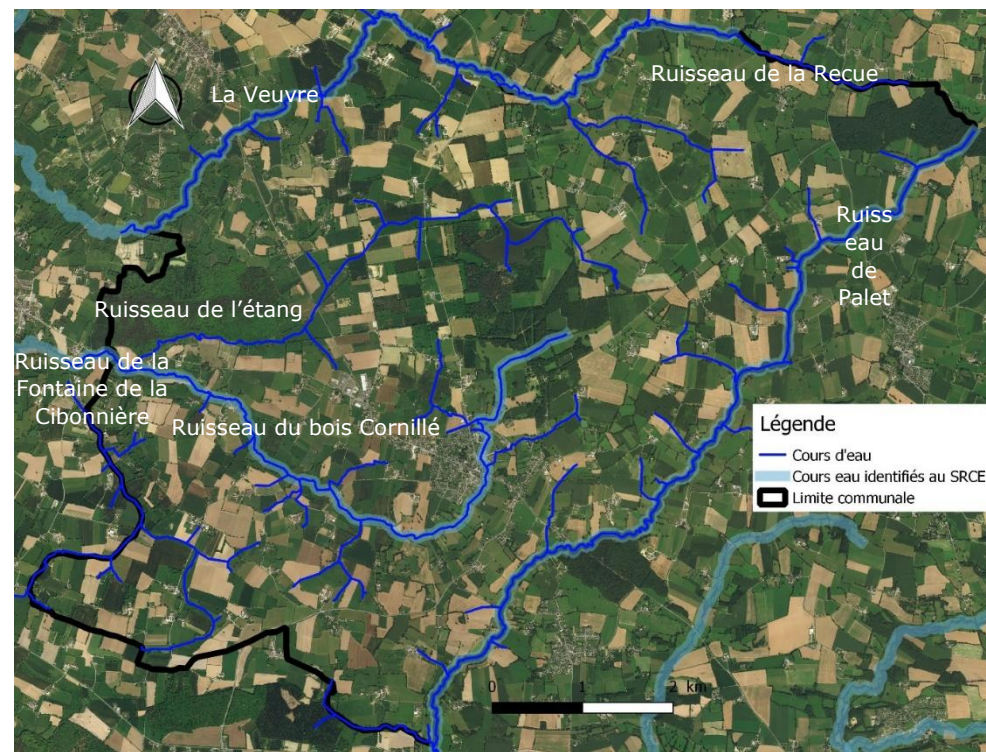
En l'état actuel des connaissances (INPN), Val-d'Izé compte 36 espèces protégées et 126 espèces menacées, dont la majorité sont des espèces floristiques. 12 espèces sont considérées comme étant envahissantes et, 4 comme exotiques envahissantes (c'est-à-dire invasives).

3) Cours d'eau

Val-d'Izé est parcouru par **6 cours d'eau** : ruisseau de la Recue, la Veuvre, ruisseau de Palet, ruisseau de l'étang, ruisseau du bois Cornillé et le ruisseau de la Fontaine de la Cibonnière.

La Veuvre, le ruisseau de Palet et le ruisseau du bois Cornillé sont identifiés dans le SRCE Bretagne. Il n'y a de **nombreuses têtes de bassin versant** sur la commune et la plupart des cours d'eau ont des **vallées qualitatives qu'un point de vue écologique**.

Enfin, la majorité de la commune, dont le **bourg**, est **drainée le ruisseau du bois Cornillé**, qui se jette dans le ruisseau de la Barbotais qui finit dans la Veuvre.



Carte 5 : Cartographie des cours d'eau sur Val-d'Izé – IAO SENN, d'après données déc. 2017 de l'IAV

4) Plans d'eau

L'inventaire des zones humides réalisé par DERVENN a mis en évidence l'existence de **40,12 ha de plans d'eau, soit 0,88% de la surface communale, dont 1 classé en ZNIEFF.**

Il y a de **nombreux plans d'eau sur cours d'eau**, ce qui peut parfois participer à la dégradation des cours d'eau.

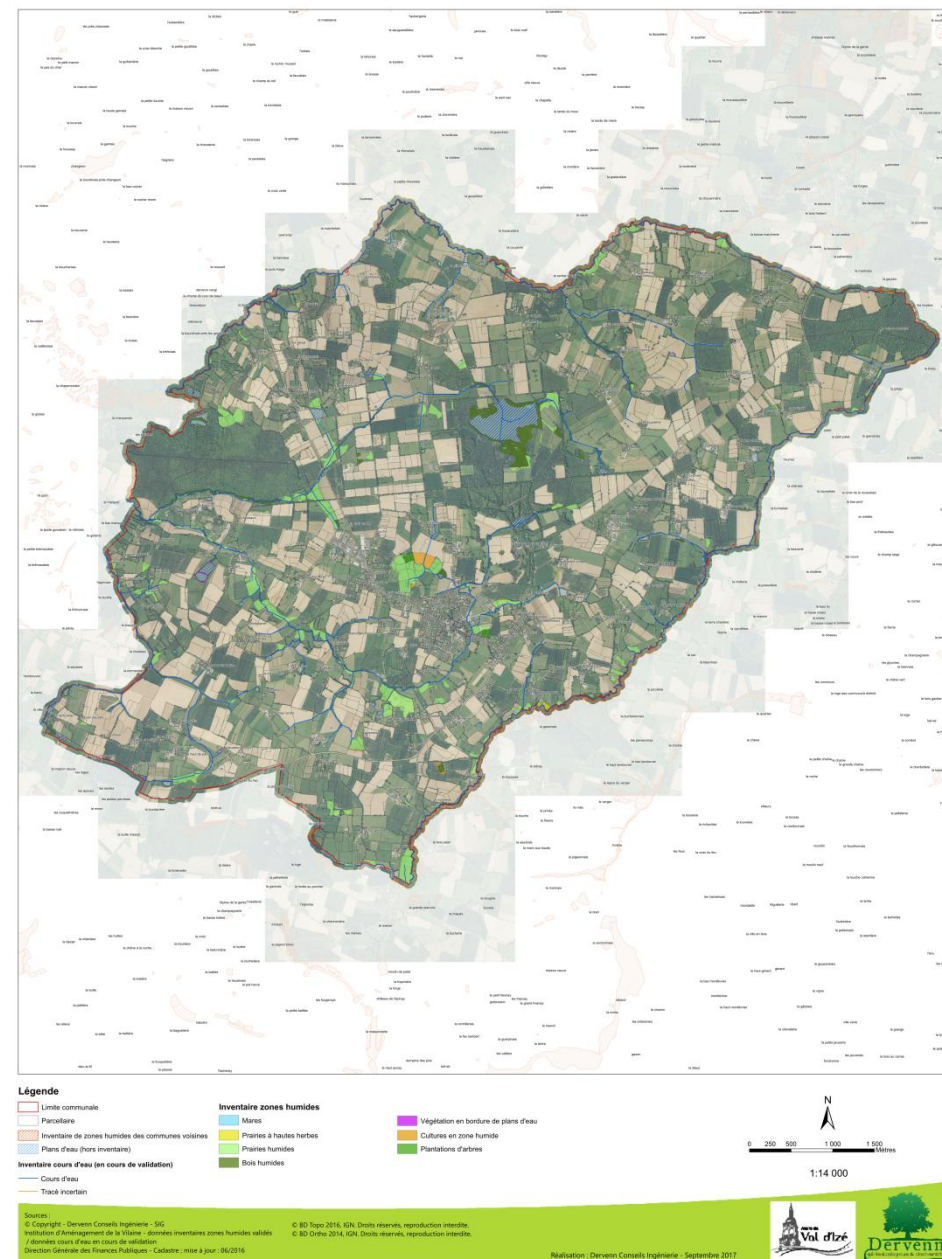
5) Zones humides

Un inventaire communal des zones humides a été réalisé par le bureau d'études DERVENN en juin 2017.

Aujourd'hui, ce sont près de **174,1 ha de zones humides** qui ont été répertoriés sur Val-d'Izé, soit 3,82 % de la surface communale.

Les habitats de zones humides les plus représentés sur la commune sont les **prairies humides, à hauteur d'environ 55 %.**

Enfin, l'inventaire indique aussi la présence **6,18 ha de mares dont 1 classée en ZNIEFF.**

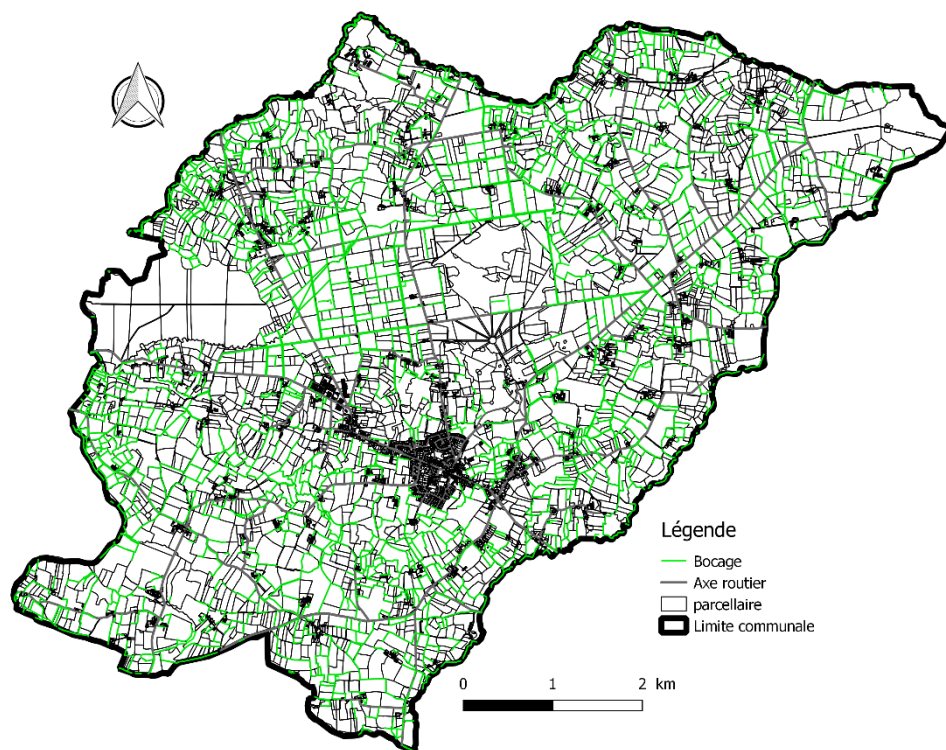


Carte 6 : Localisation des zones humides inventoriées sur Val-d'Izé – DERVENN, sept. 2017

6) Bocage

En 2014, le **linéaire bocager** représentait alors **329 km**. La densité bocagère était de 97 ml/ha de Surface Agricole Utile (SAU). 54% des haies étaient continues et 55% des haies inventoriées étaient perpendiculaires à la pente. Un tiers des haies inventoriées ont 3 strates, avec le noisetier et le chêne pédonculé comme espèces les plus représentées.

Le territoire de Val-d'Izé est **assez riche en termes de bocage**. La **densité bocagère est généralement bonne** mais il y a **quelques zones de fragilités**, principalement en raison du remembrement qu'a connu la commune (55% des haies auraient disparus). Néanmoins, en 2014, il y a eu la création de haies avec 9 km de linéaire créés.



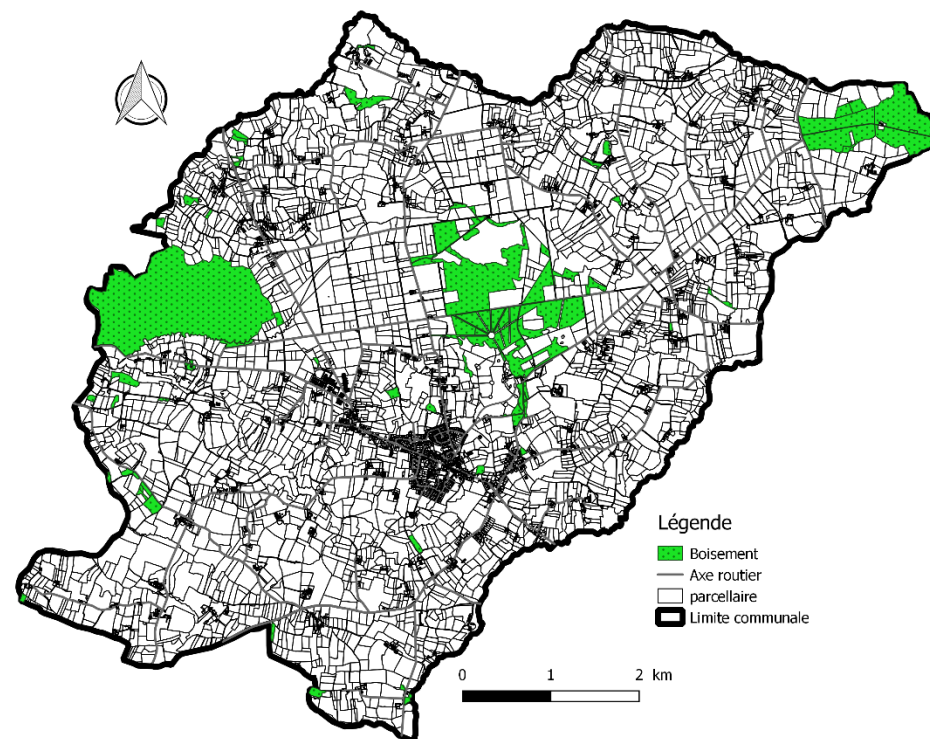
Carte 7 : Localisation du bocage sur Val-d'Izé – IAO SENN, déc. 2018

7) Boisements

Le territoire de Val-d'Izé possède environ **388,28 ha de boisements, soit 8,87% de son territoire**.

On note la présence de **trois entités boisées de taille plus importante, composées majoritairement de feuillus** : le bois des Pruniers à l'ouest, le bois de Cornillé au nord du bourg et, le bois de Beaufeu au nord-est.

Les boisements appartiennent à des personnes privées et sont souvent grillagés.



Carte 8 : Localisation des boisements sur Val-d'Izé – IAO SENN, déc. 2018

8) Trame verte et bleue

a. TVB à l'échelle du SRCE Bretagne

Val-d'Izé s'inscrit dans le **grand espace de perméabilité** (GEP) n° 27 « Les Marches de Bretagne, de Fougères à Teillac », sur lequel il y a une faible connexion des milieux naturels.

L'enjeu principal du SRCE qui concerne directement le projet de PLU est le D.13.1 : « Élaborer des documents d'urbanisme conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la TVB ».

b. TVB à l'échelle du SCoT Pays de Vitré

Selon le SCoT, Val-d'Izé se situe en amont d'un corridor écologique lié à la **trame bleue : la Veuve ou le Chevré**. De plus, le **Bois de Beaufeu** constitue un **réservoir de biodiversité**.

c. TVB à l'échelle de la commune de Val-d'Izé

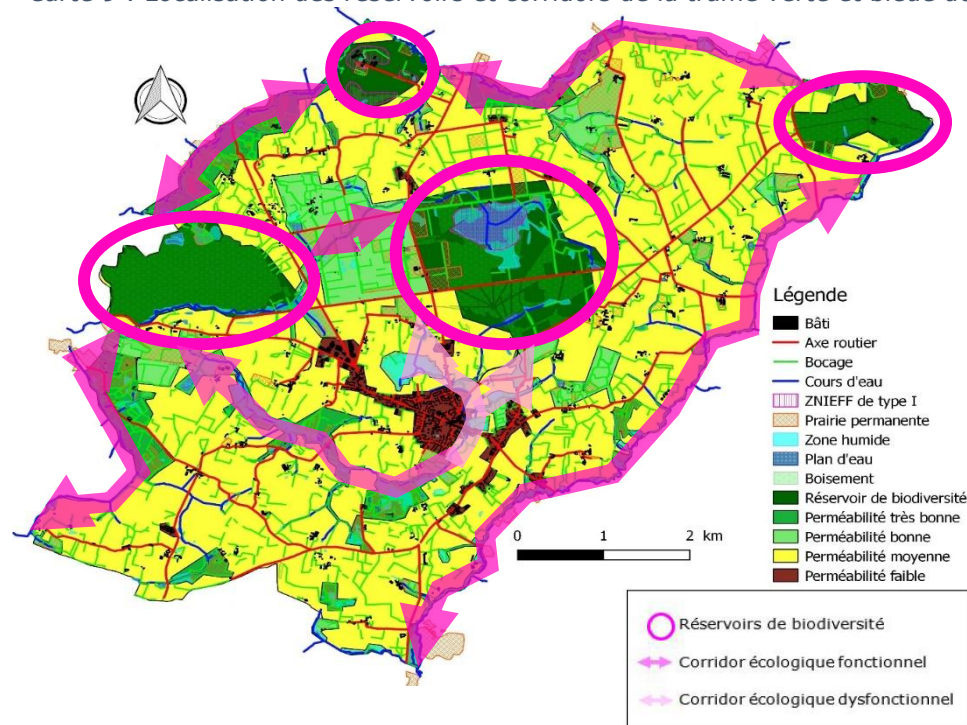
Le territoire de Val-d'Izé possède une trame verte et bleue assez cohérente, mise à part quelques points de déconnexion.

Les **réservoirs de biodiversité** identifiés à l'échelle locale présentent une **biodiversité ordinaire** parfois inventoriée dans le cadre de ZNIEFF. Ils sont au nombre de **quatre** : la ZNIEFF de la Longissais (au nord), le bois et l'étang de Cornillé qui comprend une ZNIEFF (au nord-est du bourg), le bois de Beaufeu (au nord-est) et, le bois des Pruniers (à l'ouest).

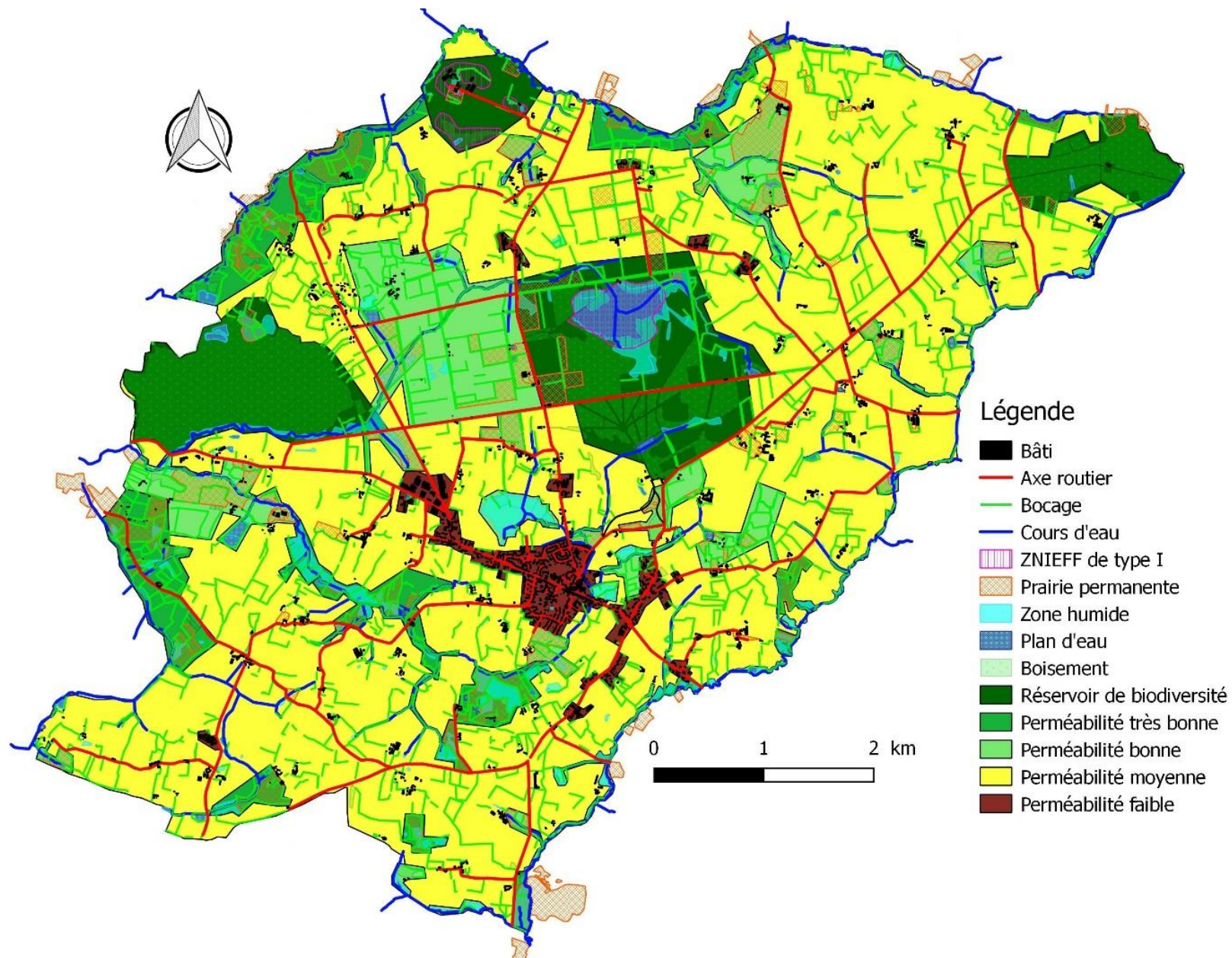
Aujourd'hui, la **trame verte** de la commune est **globalement fonctionnelle**, mise à part le **côté est** de la commune qui mériterait un **renforcement** afin de connecter les réservoirs biologiques.

La **trame bleue**, quant à elle, est **assez bien préservée**. Seuls quelques points à enjeu, notamment au niveau du centre-bourg, sont à noter. A l'échelle du territoire, des **fragilités persistent** (dégradation de la qualité des cours d'eau, plans d'eau sur cours d'eau, mise en culture de zones humides,...).

Carte 9 : Localisation des réservoirs et corridors de la trame verte et bleue de



Val-d'Izé – IAO SENN, 2017



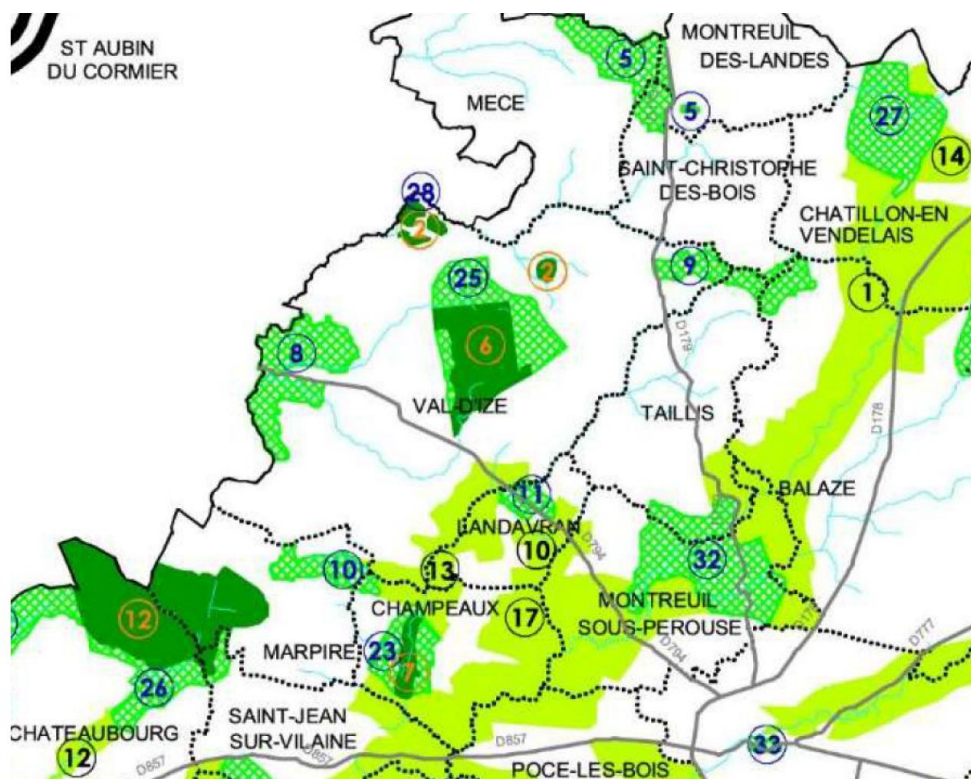
Carte 10 : Éléments constitutifs de la TVB sur Val-d'Izé – IAO SENN, 2017

III. Paysage et patrimoine

1) Paysage

La commune de Val d'Izé est concernée par **plusieurs sites de paysage « sensibles »**, identifiés dans le SCoT du Pays de Vitré (cf. carte ci-contre) :

- ❖ « Très grand intérêt écologique, culturel et paysager » : les bois et mares, calcaires, ancien four à chaux classés en ZNIEFF de type I, au nord-ouest du territoire et l'ensemble du Bois Cornillé (château et Bois), au centre du territoire.
- ❖ « Grand intérêt paysager » : La zone de bocage et de boisements de Malnoé et de la Poupardière à Mecé ; le Bois des Pruniers ; le Bois de Beaufeu et les abords du Bois Cornillé et du château
- ❖ « Sites d'intérêt paysager » : Vallon du ruisseau du Palet.



Carte 11 : Carte des sensibilités paysagères – extrait diagnostic du SCoT Pays de Vitré, 2018

Outre ces espaces composés d'un paysage d'une grande valeur visuelle, aux enjeux importants, **plusieurs vues donnent à voir de véritables compositions paysagères**, associant le bourg à son contexte agro-naturel. Ces vues sont localisées aux principales entrées du bourg. Il s'agit de **vues panoramiques** dans lesquelles l'agglomération de Val-d'Izé apparaît au centre de son territoire, signalée par ses deux clochers, qui fédèrent autour d'eux les composantes urbaines et les paysages agricoles qui les entourent, eux-mêmes inscrits dans un ensemble plus vaste borné par des buttes boisées formant l'horizon.

La **quasi-totalité des entrées du bourg** sont concernées par des vues remarquables.



Carte 12 : Localisation des vues remarquables sur le bourg de Val-d'Izé

Le bourg apparaît dans un repli du relief, signalé par le clocher de l'église St-Etienne, lui-même souligné, à l'arrière-plan, par la butte boisée de Landavran.



Figure 3 : Prise de vue depuis La Touche

Une vue avec un fort potentiel paysager mais perturbée par les développements pavillonnaires et la peupleraie qui banalisent et masquent le paysage perçu.



Figure 4 : Prise de vue depuis la Villanfray

A la sortie du Bois Cornillé, sur les hauteurs et dans le virage de la route, sans doute une des vues les plus remarquables sur le bourg : de beaux arbres ponctuent le champ, bordé d'un ensemble bâti de qualité (la Brigaudière), et à l'arrière-plan les deux clochers sont bien visibles.



Figure 5 : Prise de vue depuis la RD528

La route offre un parcours avec de nombreuses fenêtres sur le paysage du bourg, borné à l'horizon par le bois des Pruniers. C'est aussi de ce point de vue

que les extensions pavillonnaires récentes du vallon de Bois Cornillé marquent le plus fortement le paysage du bourg.



Figure 6 : Prise de vue depuis la RD105

Les principaux boisements occupent les hauteurs du plateau et font effet de « bornage » des horizons dans le territoire communal : bois des Pruniers à l'Ouest, bois de la Lisière au Sud, bois de Landavran au Sud-est, bois de Beaufeu à l'Est et bois Cornillé au Nord du bourg. Ces boisements fonctionnent comme des repères là où le plateau cultivé strié par les vallons ne permet pas de se repérer à grande échelle.

Le territoire communal a subi de fortes transformations agricoles au cours des dernières décennies. La mécanisation des pratiques a entraîné des phénomènes de remembrement. Les petites parcelles entourées de haies ont progressivement disparu au profit de plus grandes parcelles ouvertes, en adéquation avec les nouvelles techniques de production. On observe cependant des secteurs de densité bocagère plus importante à l'Ouest du territoire.

Au niveau du bourg, les **espaces publics** s'organisent tout autour du centre-bourg ancien, et présentent plusieurs typologies :

- Des **places « urbaines » ou espaces associés à des équipements publics communaux ou des commerces**. Elles se situent au cœur du bourg, au plus proche de l'axe de la RD 794 (rue de l'Eglise) : place de l'église St Etienne, place de la Mairie, parvis de l'école et cimetière. Ces espaces peuvent être qualifiés de places car ils sont cadrés par le bâti et accompagnent des édifices publics et religieux ;
- Des **squares**, espaces publics de proximité des quartiers résidentiels. Ils prennent l'apparence de petits parcs dans le bourg, accueillant promenades, espaces de détente, pic-nic et jeux pour les enfants ;
- Des « **parcs** » **sportif et paysager** en frange d'agglomération : le site sportif et le parc du vallon du Bois Cornillé. Tous deux sont situés à l'articulation des paysages ruraux dont ils reprennent les principaux motifs de « nature » : arbre isolé, bocage, ruisseau, chemin, etc.



Carte 13 : Localisation des principaux espaces publics communaux

La place triangulaire met en valeur la Mairie par un espace public en décaissé de la voie mais la présence de voitures perturbe de nouveau la compréhension du statut de cet espace.



Figure 7 : Place de la mairie de Val-d'Izé

Au carrefour de la RD 105 et de la RD 528, ce square très soigné ne trouve pas de continuité de part et d'autre des voies et s'en trouve isolé par les deux routes départementales.



Figure 8 : Square

En appui sur le ruisseau du Bois Cornillé, le parc paysager reprend quant à lui les motifs de la campagne environnante pour réussir son insertion : arbres isolés, bocage, petites pièces d'eau et cheminements d'aspect naturels.



Figure 9 : Parc paysager intégrant la gestion des eaux pluviales du lotissement « Les Jardins de Saint-Martin »

Les enjeux paysagers de la commune résident principalement dans :

- **La maîtrise des développements urbains et leur intégration dans le paysage ;**
- **La mise en valeur des composantes paysagères identitaires (Cours d'eau, bocage, arbres isolés) ;**
- **Valoriser les entrées de villes associées à des vues remarquables sur le centre-bourg / Mettre en valeur les vues sur le vallon du Bois Cornillé et sur le Château.**

2) Patrimoine culturel, architectural et archéologique

La commune de Val d'Izé comprend **2 édifices inscrits au titre des Monuments Historiques** entre 1910 et 2014.

Tableau 1 : Liste des monuments classés et/ou inscrits sur Val-d'Izé

Eglise Saint-Etienne	Val d'Izé	Site inscrit	18/06/2014	Eglise dans sa totalité
Château de Bois-Cornillé (partie inscrite de 1992)	Val d'Izé	Site inscrit	24/12/1992	Le parc, le pavillon et l'allée d'accès, l'allée de ceinture, le jardin à la française, les façades et toitures de l'orangerie et du pavillon du jardinier, l'allée de lauriers, l'étang muré, le rond-point avec ses perspectives
Château du Bois-Cornillé (partie inscrite de 1988)	Val d'Izé	Site inscrit	29/08/1988	Le Château et sa chapelle
Eglise Saint-Marie-Madeleine - Collégiale ancienne	Champeaux	Site classé	12/12/1910	Collégiale (ancienne)



Figure 10 : Prise de vue de l'Eglise Sainte-Marie-Madeleine à Val-d'Izé

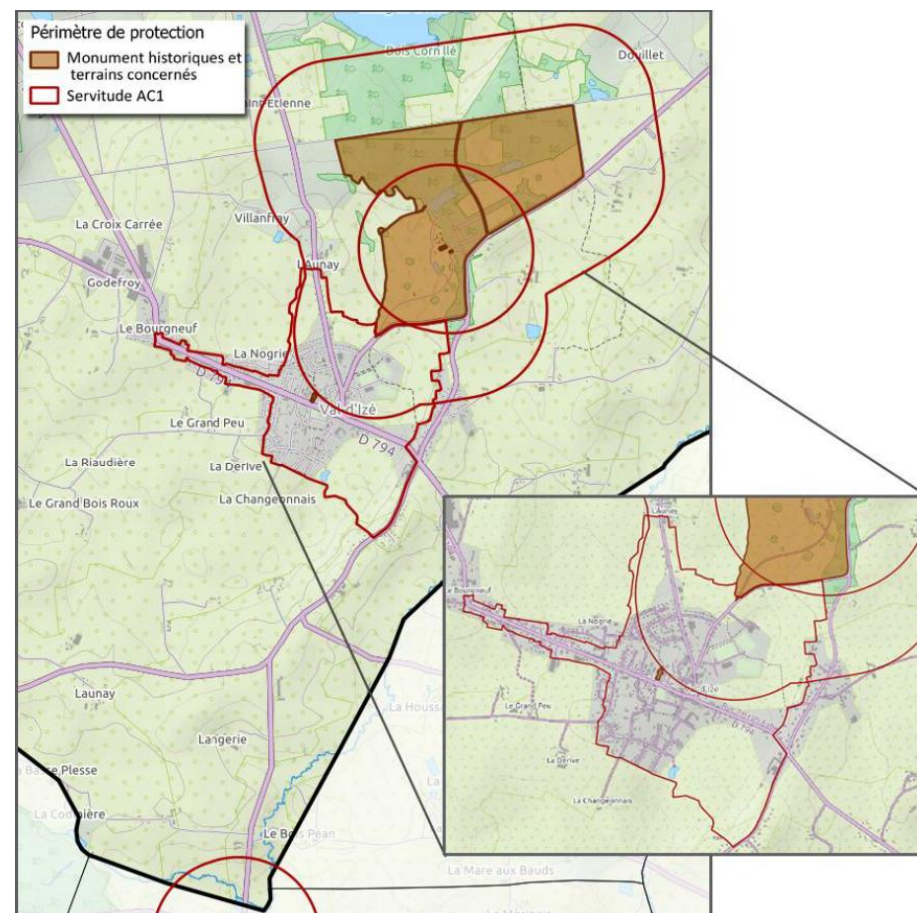


Figure 11 : Prise de vue du Château du Bois-Cornillé à Val-d'Izé

Un **périmètre de protection** est également délimité aux abords de ces édifices.

Tableau 2 : Emprise des périmètres de protection des monuments classés et/ou inscrits sur Val-d'Izé

Eglise Saint-Etienne	Val d'Izé	Site inscrit	11/02/2015	Périmètre délimité des abords
Château de Bois-Cornillé (partie inscrite de 1992)	Val d'Izé	Site inscrit	24/12/1992	Périmètre de 500m
Château du Bois-Cornillé (partie inscrite de 1988)	Val d'Izé	Site inscrit	29/08/1988	Périmètre de 500m
Eglise Saint-Marie-Madeleine - Collégiale ancienne	Champeaux	Site classé	12/12/1910	Périmètre de 500m



Carte 14 : Emprise des périmètres de protection des monuments historiques à Val-d'Izé - Extrait ©Ministère de la Culture - DRAC Bretagne

Les édifices et sites protégés au titre des Monuments Historiques sont proches du centre bourg. La globalité du centre-bourg est ainsi concernée par les périmètres dessinés par l'église, de même qu'une partie des espaces agro-naturels avoisinant le domaine du Bois-Cornillé.

Par ailleurs, sur la commune voisine de Champeaux, l'Eglise Sainte-Marie-Madeleine voit son périmètre de protection déborder sur Val d'Izé. Ainsi une petite partie de la commune au Sud est concernée par un périmètre de protection de monument historique.

L'ancienne église reconverte en Mairie au début du XX^{ème} siècle, n'est pas concernée par une protection au titre des monuments historiques.

Outre le patrimoine protégé, la commune dispose d'un **ensemble d'éléments patrimoniaux** répartis sur l'ensemble du territoire, au **caractère identitaire fort** et qui participe à la qualité de ses paysages et de son cadre de vie.

En 2002, une étude du patrimoine bâti de la commune a été réalisée, avec un inventaire des constructions ayant un intérêt patrimonial du fait de leurs matériaux, leur architecture, ou encore leur mode constructif particulier.

Cette étude avait vocation à être un outil de gestion à l'usage des élus, pour notamment les aider à repérer les bâtiments qui présentent un intérêt architectural et apporter des conseils sur leur restauration.

Cette analyse a servi de ressource documentaire pour **identifier le patrimoine à protéger au titre de la Loi Paysage** dans le cadre de la révision du PLU. On peut notamment citer :

- La Mairie
- La chapelle Notre Dame Bon Secours
- La Chapelle Sainte-Anne
- La Chapelle Immaculée Conception
- Les fours, puits, croix de chemins, granges, hangars en pierre, anciens corps de fermes traditionnels.

IV. Ressources naturelles et leur gestion

1) Alimentation en eau potable

La commune accueille sur son territoire **deux captages bénéficiant d'un périmètre de protection** depuis un arrêté préfectoral du 30/04/2009 : les puits de la Motte Saint Gervais et le forage de la Coudrais.

Val-d'Izé fait partie du Syndicat Intercommunal des Eaux (SIE) de Val d'Izé en tant qu'unité de distribution de Val d'Izé Grange. Ce syndicat regroupe les communes de Dourdain, Livré-sur-Changeon, Mecé, Montreuil-des-Landes, Saint-Christophe-des-Bois, Taillis et Val d'Izé. L'exploitation et la gestion de l'ensemble des installations du SIE sont confiées à la société SAUR Agence Saur Ouest à Mordelles (exploitation en affermage).

L'eau potable distribuée est issue de nappes souterraines dont l'eau est traitée par 2 usines :

- La Motte St Gervais (720 m³/j) sur la commune de Val d'Izé, alimentée par :
 - le forage de la Coudrais (15 m³/h) ;
 - le puits la Motte St Gervais (27 m³/h) ;
- La Marzelle (200 m³/j) sur la commune de Livré-sur-Changeon, alimentée par le puits de la Marzelle (10 m³/h).

En 2016, l'usine de traitement après pompage dans les captages a produit 96 978 m³ d'eau. On note une baisse importante de production d'eau entre 2015 et 2016 s'explique par l'arrêt de l'usine de la Motte St Gervais jusqu'en mai 2016, en raison d'une **pollution aux hydrocarbures**.

Les **achats d'eau potable** aux 3 syndicats voisins (SYMEVAL, SIE de Chateaubourg, SIE des Monts de Vilaine) constitue l'apport majoritaire en eau potable sur l'ensemble du syndicat, soit **63,5 % en 2017**.

Tableau 3 : Bilan des volumes distribués à l'échelle du syndicat en 2016 et 2017
- - extrait RPQS SI des eaux de Val d'Izé 2017

	2016	2017
Volumes produits	96 978 m ³	138 472 m ³
Volumes Importés	268 255 m ³	240 430 m ³
Volumes exportés	-	-
Volumes mis en distribution	365 233 m³	378 902 m³
Volumes vendus aux abonnés	314 209 m ³	328 962 m ³
Nombre d'abonnés	3 309	3 307

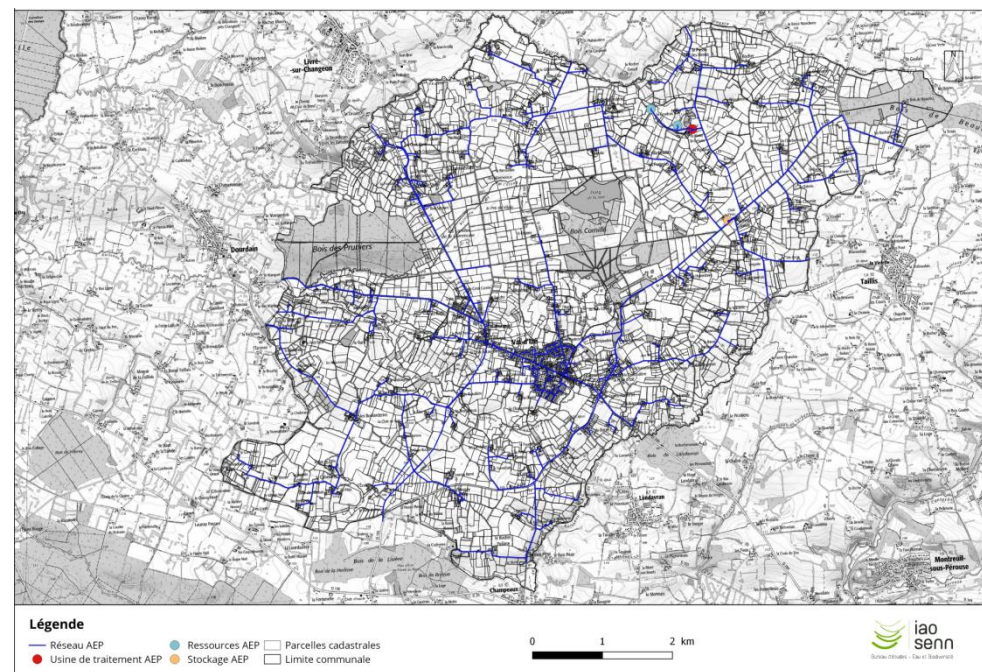
Le nombre d'abonnés est de 3 307 à l'échelle du syndicat.

D'après le RPQS eau potable de 2017, la **consommation moyenne par habitant** est estimée à **99 m³/an** à l'échelle du syndicat. Sur cette base une augmentation de 100 habitants représenterait **9900 m³/an supplémentaires**.

Le syndicat dispose des **ressources suffisantes** pour alimenter l'ensemble des urbanisations prévues par le PLU, notamment grâce aux différentes sources d'alimentation en propre au syndicat, et via les apports des syndicats voisins.

La qualité de l'eau distribuée a été de **bonne qualité** au cours de l'année 2016 selon l'ARS. Elle est restée **conforme** aux limites réglementaires fixées pour le paramètre microbiologique, les éléments indésirables et les pesticides recherchés.

Enfin, à l'échelle du Syndicat, la distribution se fait via un réseau (hors branchements) de 281,7 km en 2017. Compte tenu des fuites (pour parties inévitables) et des besoins en eau du service (purges du réseau, poteaux incendie, lavages des réservoirs,...), le rendement du réseau est 80 % en 2017. Le taux moyen de renouvellement des réseaux sur les 5 dernières années est de 0,37 %.



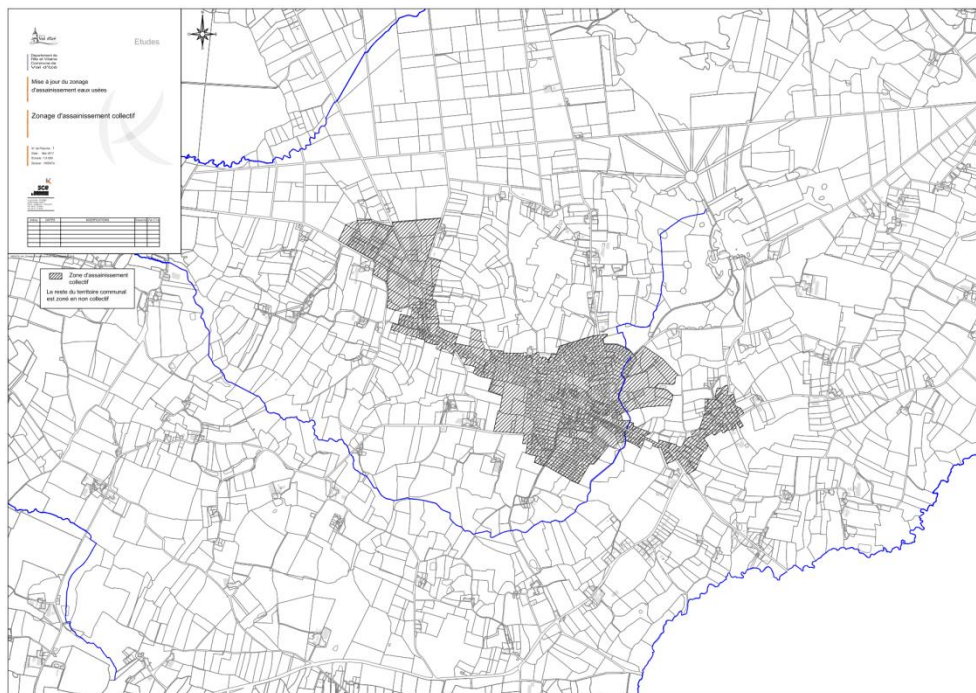
Carte 15 : Plan du réseau AEP de Val-d'Izé – IAO SENN, nov. 2018

2) Gestion des eaux usées

La gestion des eaux usées se fait de deux manières : soit en assainissement collectif, soit en assainissement individuel.

Cette distinction dépend de la possibilité de se raccorder au réseau d'eaux usées menant à la station d'épuration.

Ainsi, le bourg de Val-d'Izé bénéficie d'un assainissement collectif.



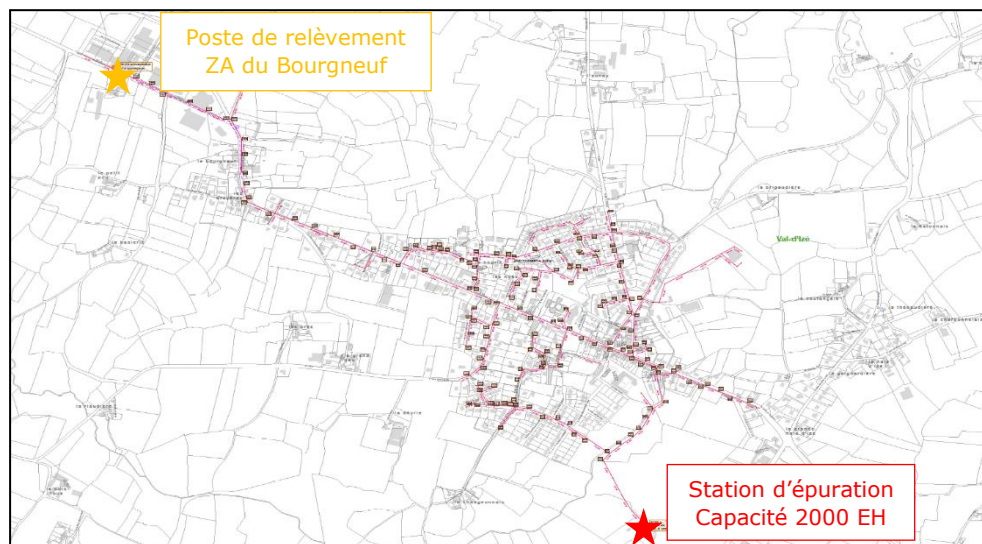
Carte 16 : Zonage assainissement de Val-d'Izé – SCE, mise à jour 2017

a. Assainissement collectif

Le service de gestion des eaux usées est délégué au prestataire SAUR.

Le système d'assainissement collectif de la commune de Val d'Izé dessert 593 branchements en 2017. Il est composé :

- d'une **station d'épuration de traitement des eaux usées (STEU)** d'une capacité nominale de 2 000 Équivalent-Habitants (EH), avec un débit de référence de 365 m³/j ;
- d'un **réseau entièrement séparatif** d'une longueur total de 9 628 ml dont 628 ml de réseau de refoulement en 2017 ;
- d'un **poste de relèvement ZA Bourgneuf**, mis en service en 1978 et d'une capacité nominale de pompage de 57,6 m³/h.



Carte 17 : Plan du réseau d'assainissement de Val-d'Izé – SAUR mis à jour en 2017, annoté IAO SENN, nov. 2018

La station d'épuration (STEP) a été mise en service en 2000. Elle est de type « boues activées » avec traitement physico-chimique du phosphore et dispose d'une lagune de finition.

La station est considérée comme **conforme en équipement** (au 31/12/2017) **et en performance** (en 2016).

Le milieu récepteur des eaux usées est le **ruisseau du bois Cornillé, qui se jette dans la Veuve, un affluent de la Vilaine**. La zone est considérée comme sensible.

A noter que les annexes sanitaires du PLU de 2013 indiquaient que la capacité de la station pouvait ne pas être suffisante pour supporter le développement urbain prévu par le PLU, notamment avec la zone d'activités. Ainsi, il était préconisé des travaux pour limiter les eaux parasites et assurer une plus grande capacité de la station.

Une étude diagnostic du réseau est en cours en vue de la réalisation d'un schéma directeur. Des travaux sont donc en cours, menés par le bureau d'études SCE.

i. Capacité de la station d'épuration en moyenne

D'après le rapport annuel du délégataire (RAD) de 2017, la STEU de Val-d'Izé est **en moyenne à 53,5 % de sa capacité nominale d'un point de vue organique** (analyses sur le paramètre DBO5 lors des bilans 24h).

D'un point de vue hydraulique la STEU est chargée à **52 % en moyenne de sa capacité nominale hydraulique** (365 m³/j) pour l'année 2017. Notons toutefois des dépassements ponctuels du débit de référence de la STEP, notamment lors d'événements pluvieux ce qui indique le réseau est sensible à l'infiltration d'eau parasite.

Par conséquent, la station d'épuration n'est ni saturée d'un point de vue organique, ni d'un point de vue hydraulique, en période « normale ».

ii. Capacité de la station d'épuration en période de pointe

D'après les chiffres de 2017, d'un point de vue organique, la charge maximale en entrée de la STEP est de 1 850 EH. Ainsi, le RAD indique une pointe mesurée à 111 kg DBO5/j, soit **92,5 % de la capacité nominale**.

D'un point de vue hydraulique, il y a un débit entrant moyen de 189 m³/j.

Par conséquent, la station d'épuration n'est ni saturée d'un point de vue organique (marge de 150 EH), ni d'un point de vue hydraulique (marge de 206 m³/j), en période de pointe.

b. Assainissement non collectif

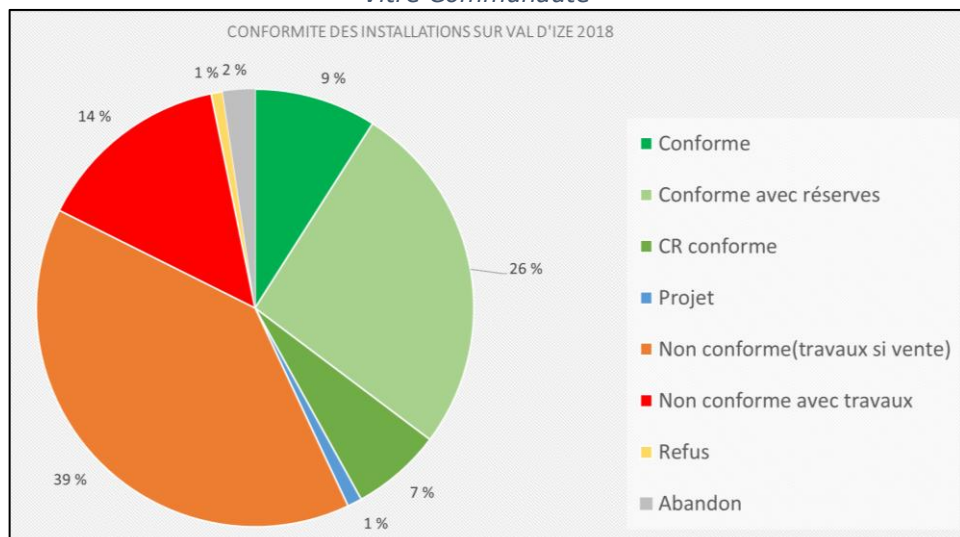
Le contrôle des installations d'assainissement non-collectif sur la commune de Val-d'Izé est assuré par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non-Collectif) de Vitré Communauté.

Toutes habitations se trouvant hors de la zone d'assainissement collective sont donc contraintes de posséder un système d'Assainissement Non Collectif autonome (ANC).

En 2018, on dénombre **465 installations d'ANC** sur la commune. Le SPANC vérifie entre autres la conformité de ces installations.

Ainsi, la **majorité des installations d'ANC (183, soit 39,35 %) sont non conformes** (travaux si vente).

Figure 12 : Classement des installations d'ANC sur Val-d'Izé en 2017 – SPANC Vitré Communauté



3) Gestion des eaux pluviales

L'exutoire naturel principal des eaux pluviales du centre-bourg est le ruisseau du Bois Cornillé.

Afin de gérer un risque d'inondation par débordement du ruisseau du Bois Cornillé (**inondations de 1999 et 2008**), la commune a mis en place un **Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales** (SDGEP) pour son territoire, approuvé par délibération du Conseil municipal du 28 janvier 2008 et dont l'arrêté d'autorisation date du 7 juillet 2010. Ce schéma avait pour but de fixer la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble de l'agglomération (bourg et zone artisanale).

Ainsi, dans le cadre du SDGEP de 2010, ont été réalisés :

- En 2011 :
 - La **requalification** (c'est-à-dire le recalibrage et le curage partiels) **du ruisseau du Bois-Cornillé** en amont et en aval de la RD 794. Ce recalibrage a consisté à élargir les berges du cours d'eau sur 10 à 15 mètres selon l'emprise disponible, dans le but d'augmenter la capacité d'écoulement du lit moyen.
 - Le **remplacement d'un collecteur** au niveau du lotissement Jardins de Saint-Martin ;
 - Le **dévoisement du réseau rue des Palmiers**.
- En 2013 : le **renforcement du réseau** des eaux pluviales **de la rue de l'Église**.

4) Sols et sous-sols

Le territoire de Val-d'Izé possède **4 carrières qui sont fermées et 7 sites/sols pollués, dont l'activité est terminée pour 5 d'entre eux**.

L'activité de BEAULIEU Pierre est une station-service (BRE3503461) en activité et située dans la partie nord du bourg. L'activité de Combustibles de l'Ouest, consistant en la distribution et vente de fuel et en le dépôt de liquides inflammables, encore en activité est située dans la partie ouest du bourg.

5) Énergie

Val-d'Izé fait partie des communes les **moins énergivores du pays de Vitré**.

La **production d'énergie renouvelable la plus répandue sur Val-d'Izé est issue du bois-bûche (92,9 %)** avec 4,5 GWh produits en 2013. Le solaire photovoltaïque participe, quant à lui, à hauteur de 7 %, soit 0,3 GWh.

Pourtant la **majorité des résidences principales déclarent utiliser l'électricité comme mode de chauffage principal** (41 %). Néanmoins, il y a une nette augmentation du nombre de résidences déclarant le bois-bûche comme mode de chauffage principal : +67 résidences entre 2012 et 2013. En parallèle, les foyers sont de moins en moins nombreux à utiliser le fioul comme mode de chauffage principal.

6) Air

Il est difficile de tirer une conclusion sur la qualité de l'air concernant Val-d'Izé (en raison de **l'absence de station de mesure à proximité immédiate** – la plus proche est celle de Rennes), mais on peut supposer qu'elle est bonne.

V. Milieu humain et cadre de vie

1) Bruit

Val-d'Izé ne compte **pas** sur son territoire **de voies générant de nuisances sonores** et n'est **pas** concernée par un **plan d'exposition au bruit**.

2) Luminosité

Val-d'Izé n'est **pas caractérisée par une pollution lumineuse significative**. Le bourg demeure la partie de la commune produisant le plus de pollution lumineuse, avec un **niveau de pollution lumineuse moyen**.

Néanmoins, la commune se trouve à la limite extrême du rayonnement du « halo lumineux » émis par les grandes villes de Rennes et Vitré.

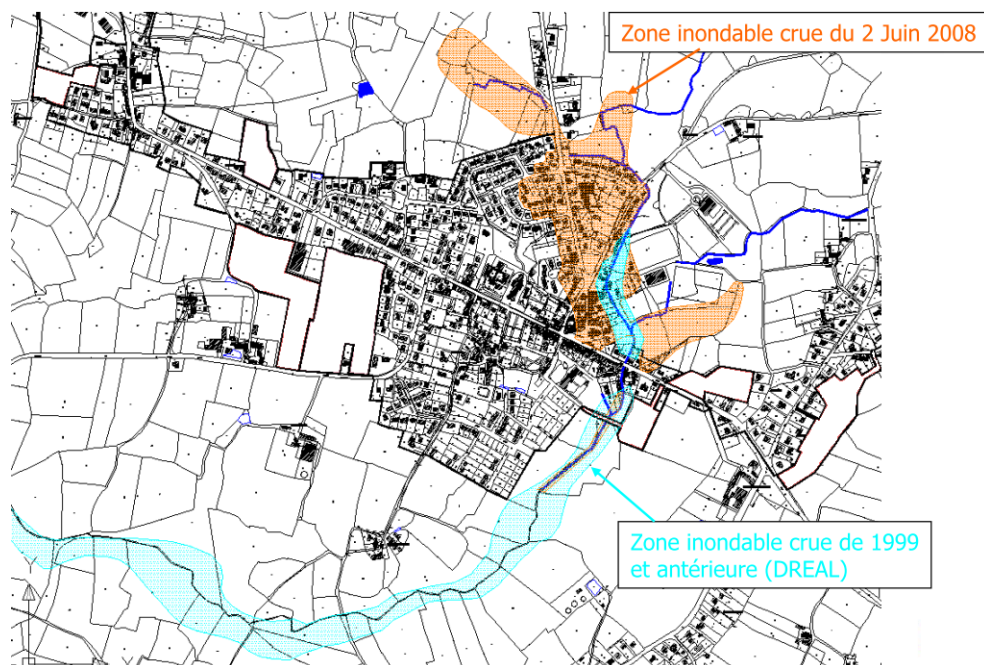
3) Risques naturels

a. Risque d'inondations

La commune de Val-d'Izé est recensée dans l'**AZI PHEC 95** (35DREAL19950002) et fait l'objet du **PAPI Vilaine** (35DREAL20130001) labellisé en 2012.

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) Inondations, mais elle se trouve **en amont du risque d'inondation défini par le PPRI Vilaine Amont**.

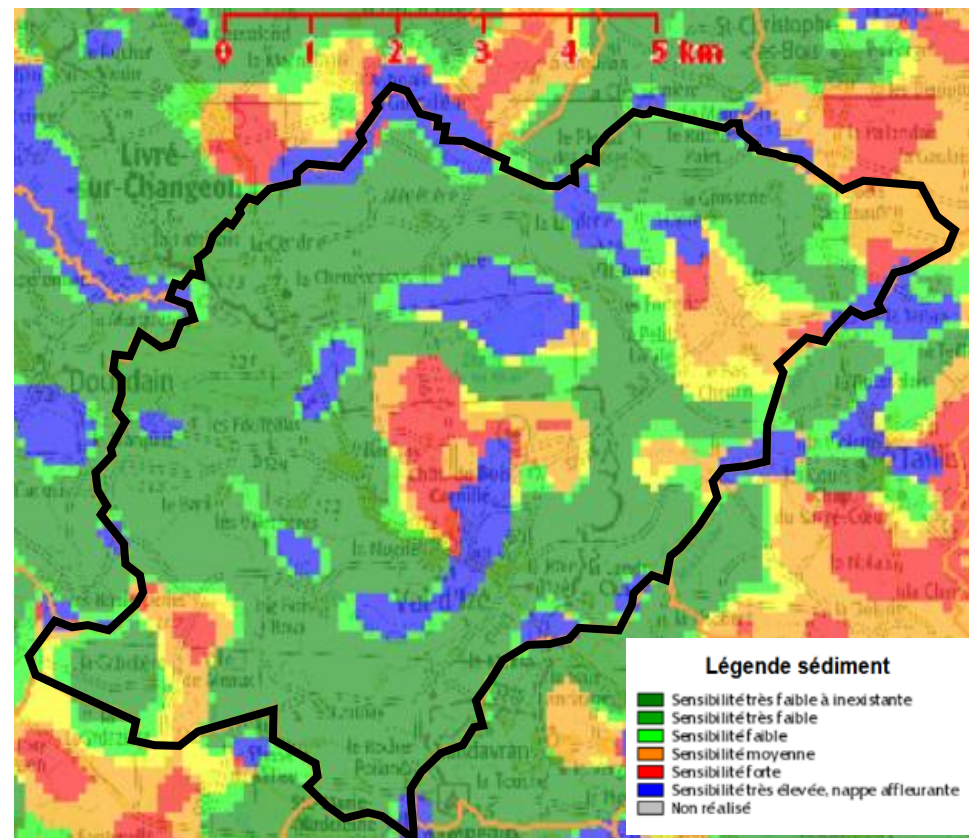
La commune a connu **deux inondations au niveau du centre-bourg**. La première en 1999 et la seconde en 2008, suites à des **crues liées au débordement du ruisseau du Bois Cornillé**. Ces événements correspondent d'ailleurs à deux arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles.



Carte 18 : Localisation des zones inondables au niveau du bourg de Val-d'Izé – extrait des annexes sanitaires du PLU de 2013 suite à l'étude d'Egis (2009)

La commune est également concernée par le **risque de remontées de nappes dans le socle**, avec des sensibilités allant de très faible-inexistante à très forte-nappe affleurante, selon les secteurs.

Le **bourg** de Val-d'Izé est d'ailleurs soumis à un **risque important**.



Carte 19 : Localisation des sensibilités liées aux remontées de nappes dans le socle sur Val-d'Izé – inondationsnappes.fr, 2017

b. Mouvement de terrain – tassements différentiels

Val-d'Izé est concerné par un **aléa faible** sur la quasi-totalité de son territoire.

c. Risque sismique

Val-d'Izé se situe en zone de sismicité 2 : le **risque est faible**.

d. Risque d'amiante environnementale

Le risque est **nul à très faible** sur la commune.

e. Risque radioactif

La commune de Val-d'Izé a un potentiel de catégorie 3. L'activité volumique du radon sur Val-d'Izé est donc plutôt **forte**.

4) Risques technologiques

a. ICPE

Val-d'Izé accueille **10 ICPE** (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) dont **2 rejetant des polluants**, mais **aucun site SEVESO** sur son territoire. **9 de ces ICPE sont encore en fonctionnement et sont des activités agricoles**, excepté pour l'ICPE dédiée à la collecte de déchets dangereux.

b. Installations nucléaires

La commune de Val-d'Izé n'accueille **pas d'installations nucléaires** sur son territoire.

En outre, il n'y a ni installations nucléaires dans les 10 km autour de la commune, ni centrales nucléaires dans les 20 km autour de la commune.

c. Canalisations de matières dangereuses

La commune est traversée, en partie est, par le **gazoduc** (diamètre 150) Orgères-Javené. Cette canalisation fait l'objet d'une servitude d'implantation et de passage. Aussi, est fait également l'objet d'une servitudes prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé :

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un Arrêté Préfectoral du 19/01/2017 instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation associées aux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et des installations annexes jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom de la Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
ORGERES BELLE ETOILE - JAVENE	150	67,7	45	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

5) Trafic routier

La voie de circulation **la plus fréquentée est la RD794**, avec une moyenne de 2 551 véhicules par jour, contre 362 pour RD105 (données 2014). **Deux accidents** de la route impliquant un mort ou un blessé sont recensés sur la commune.

Enfin, la commune de Val-d'Izé est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses, principalement ceux transitant par voies routières.

6) Déchets

La collecte des ordures ménagères résiduelles de la commune de Val d'Izé est assurée par le SMICTOM du Sud-Est de l'Ille et Vilaine. Le SMICTOM assure la collecte et le traitement des déchets ménagers pour 68 communes, représentant environ 124 000 habitants.

Sur la commune, des **bacs individuels** sont mis à disposition de l'ensemble des ménages du bourg. La collecte des ordures ménagères et la collecte sélective se fait une fois par semaine le Jeudi sur l'ensemble commune.

Le **système de collecte sélective en porte à porte** a été mis en place sur l'ensemble de la commune. Les déchets recyclables sont triés par chaque particulier et mis en sacs individuels pour les emballages.

Le **verre est collecté en points d'apport volontaire** : près de l'atelier technique dans le bourg, au lieu-dit « La Croix-Bleue » et à la déchetterie. La collecte des points d'apport volontaire est réalisée le Mercredi.

Val-d'Izé dispose d'une **déchetterie**. Elle permet aussi d'y déposer les encombrants et autres déchets non ménagers.

Depuis le 1^{er} octobre 2013, pour accéder aux quais des déchèteries de Châtillon-en-Vendelais et Val-d'Izé une carte d'accès est nécessaire. Cette carte personnelle est délivrée après avoir remis au SMICTOM, ou à la mairie, le formulaire accompagné d'un justificatif de domicile.

En 2016, ce sont donc **497,33 kg de déchets par habitants** qui ont été traités par le SMICTOM, dont la majorité était issue de la déchetterie.

Tableau 4 : Bilan sur les déchets de l'année 2016 – extrait Rapport d'activité annuel – SMICTOM 2016

Type de déchets		Production (Tonnes)	Ratio (Kg/habitant)
Ordures ménagères		21740	164
Déchetterie		33735	254,33
Déchets recyclable	Verre	4903	37
	Journaux, magazines et emballages	5569	42
Total		65947	497,33

Synthèse des enjeux du projet de PLU vis-à-vis de l'environnement

Composante	Thématique	Enjeu	Résumé
Milieu physique	Climat	Moyen	Climat plutôt doux avec peu de variation de températures. Maximum de précipitations en hiver. Pas de changements significatifs dans l'avenir (humidité du sol, sécheresse,...) même si le dérèglement climatique touche toutes les communes et projets d'urbanisation.
	Topographie-Relief	Faible	Relief nettement marqué avec une amplitude de 70 m (entre 60 et 130 m). La particularité de la commune réside dans le fait que le centre-bourg se trouve à un point bas . Cela constitue une richesse paysagère offrant des points de vue et écrans .
	Occupation du sol	Fort	Caractère rural avec 3 456,74 ha de surface agricole utile déclarés en 2016. Activité agricole marquée par la production laitière .
	Géologie	Faible	Géologie hétérogène sur la commune. Le centre-bourg présente jusqu'à 6 à 7 formations géologiques différentes.
	Hydrogéologie	Moyen	Masse d'eau souterraine de Val-d'Izé : la Vilaine . Impacts sur la masse d'eau pouvant être significatives en raison de l' activité agricole (utilisation de pesticides) et de nombreux forages .
	Qualité des eaux superficielles	Fort	Commune située en tête de bassin versant . En aval, la Veuve est de mauvaise qualité en raison d'une pollution probablement issue du milieu agricole (données de 2014).
Milieux naturels	Espaces naturels d'intérêt	Fort	Aucun site Natura 2000 sur la commune ; le plus proche est situé à environ 14 km du centre-bourg de Val-d'Izé. Présence de 2 ZNIEFF de type I sur Val-d'Izé : l'étang de la Noë et, le bois et la mare de la Longissais. Toutes deux sont constituées de zones humides (mare, plan d'eau).
	Faune et flore	Moyen	En l'état actuel des connaissances (INPN), il y a 36 espèces protégées et 116 espèces menacées ainsi que, 4 espèces invasives (ex : herbe de la pampa) ont été recensées sur la commune (faune et flore confondues).
	Cours d'eau	Fort	Il y a 6 cours d'eau sur la commune : ruisseau de la Recrue, la Veuve, ruisseau de Palet, ruisseau de l'étang, ruisseau du bois Cornillé et le ruisseau de la Fontaine de la Cibonnière. Il y a de nombreuses têtes de bassin versant sur la commune. La plupart des cours d'eau ont des vallées qualitatives qu'un point de vue écologique. Enfin, la majorité de la commune, dont le bourg , est drainée le ruisseau du bois Cornillé , qui se jette dans le ruisseau de la Barbotais qui finit dans la Veuve.
	Plans d'eau	Moyen	L'inventaire des zones humides réalisé par DERVENN a mis en évidence l'existence de 40,12 ha de plans d'eau , soit 0,88% de la surface communale, dont 1 classé en ZNIEFF. Il y a de nombreux plans d'eau sur cours d'eau , ce qui peut parfois participer à la dégradation des cours d'eau.
	Zones humides	Fort	Un inventaire communal des zones humides a été réalisé par le bureau d'études DERVENN en juin 2017. Aujourd'hui, ce sont près de 174,1 ha de zones humides qui ont été répertoriés sur Val-d'Izé, soit 3,82 % de la surface communale. Les habitats de zones humides les plus représentés sur la commune sont les prairies humides, à hauteur d'environ 55 % . Enfin, l'inventaire indique aussi la présence 6,18 ha de mares dont 1 classée en ZNIEFF .

Composante	Thématique	Enjeu	Résumé
Milieux naturels	Bocage	Fort	En 2014, le linéaire bocager représentait alors 329 km. La densité bocagère était de 97 ml/ha de Surface Agricole Utile (SAU). 54% des haies étaient continues et 55% des haies inventoriées étaient perpendiculaires à la pente. Un tiers des haies inventoriées ont 3 strates, avec le noisetier et le chêne pédonculé comme espèces les plus représentées. Le territoire de Val-d'Izé est assez riche en termes de bocage. La densité bocagère est généralement bonne mais il y a quelques zones de fragilités, principalement en raison du remembrement qu'a connu la commune (55% des haies auraient disparus). Néanmoins, en 2014, il y a eu la création de haies avec 9 km de linéaire créés.
	Boisements	Fort	Le territoire de Val-d'Izé possède environ 388,28 ha de boisements, soit 8,87% de son territoire. On note la présence de trois entités boisées de taille plus importante, composées majoritairement de feuillus : le bois des Pruniers à l'ouest, le bois de Cornillé au nord du bourg et, le bois de Beaufeu au nord-est. Les boisements appartiennent à des personnes privées et sont souvent grillagés.
	Trame verte et bleue	Fort	Le territoire de Val-d'Izé possède une trame verte et bleue assez cohérente, mise à part quelques points de déconnexion. Les réservoirs de biodiversité identifiés à l'échelle locale présentent une biodiversité ordinaire parfois inventoriée dans le cadre de ZNIEFF. Ils sont au nombre de quatre : la ZNIEFF de la Longissais (au nord), le bois et l'étang de Cornillé qui comprend une ZNIEFF (au nord-est du bourg), le bois de Beaufeu (au nord-est) et, le bois des Pruniers (à l'ouest). Aujourd'hui, la trame verte de la commune est globalement fonctionnelle, mise à part le côté est de la commune qui mériterait un renforcement afin de connecter les réservoirs biologiques. La trame bleue, quant à elle, est assez bien préservée. Seuls quelques points à enjeu, notamment au niveau du centre-bourg, sont à noter. A l'échelle du territoire, des fragilités persistent (dégradation de la qualité des cours d'eau, plans d'eau sur cours d'eau, mise en culture de zones humides,...).
Paysage et patrimoine	Paysage	Fort	La commune compte 4 sites de paysage « sensibles et 4 vues panoramiques avec une composition paysagère d'intérêt, correspondantes pour la plupart à des entrées du bourg. Également, certains places « urbaines », squares et « parcs » sportifs et paysagers d'intérêt. Les enjeux paysagers de la commune résident principalement dans : • Maîtriser les développements urbains et leur intégration dans le paysage ; • Mettre en valeur les composantes paysagères identitaires (cours d'eau, bocage, arbres isolés) ; Valoriser les entrées de villes associées à des vues remarquables sur le centre-bourg / Mettre en valeur les vues sur le vallon du Bois Cornillé et sur le Château.
	Patrimoine culture, architectural et archéologique	Fort	Val-d'Izé compte sur son territoire 1 site inscrit, le Château Cornillé et, 1 site classé, l'Église Sainte-Marie-Madeleine. Il y a également 5 zones de présomption de prescriptions archéologiques sur l'ensemble de la commune, toutes situées en dehors du bourg. La commune compte également des éléments identitaires patrimoniaux sur l'ensemble de son territoire (mairie, chapelles, fours, anciens corps de ferme, etc.)

Composante	Thématique	Enjeu	Résumé
Ressources naturelles et leur gestion	Eau potable	Fort	Il y a deux captages d'eau potable sur la commune qui bénéficient d'un périmètre de protection. Le captage d'eau potable de la Motte St Gervais sur Val-d'Izé a connu une pollution aux hydrocarbures en 2016, ayant conduit à une diminution de la production d'eau potable. Le Syndicat Intercommunal des Eaux (SIE) de Val d'Izé produit et importe (importation à hauteur de 73,5 % en 2016) de l'eau potable pour desservir l'ensemble des abonnés. L'eau distribuée est de bonne qualité et conforme en 2016. En moyenne, ce sont 99 m³ d'eau potable par habitant et par an qui ont été consommés en 2016.
	Eaux usées	Moyen	Seul le bourg de Val-d'Izé fait partie du zonage d'assainissement collectif, le reste du territoire étant régit par l'assainissement autonome. Les réseaux assainissement sont de type séparatif et il y a un poste de refoulement au niveau de la zone d'activités Bourgneuf. La station d'épuration est conforme et n'est pas saturée . Autrement, la majorité (39,35 %) des installations d'assainissement autonome ne sont pas conformes .
	Eaux pluviales	Fort	L'exutoire naturel principal des eaux pluviales du centre-bourg est le ruisseau du Bois Cornillé , qui a connu des débordements (inondations de 1999 et 2008). Un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) a donc été réalisée sur la commune suite à ces fortes inondations. Dans ce cadre, des travaux ont été réalisés : requalification du ruisseau du Bois Cornillé, remplacement d'un collecteur au niveau du lotissement Jardins de Saint-Martin et renforcement du réseau EP dans la rue de l'Église.
	Sols et sous-sols	Faible	Le territoire de Val-d'Izé possède 4 carrières qui sont fermées et 7 sites/sols pollués, dont l'activité est terminée pour 5 d'entre eux .
	Énergie	Faible	Val-d'Izé fait partie des communes les moins énergivores du Pays de Vitré. La production d'énergie renouvelable la plus répandue sur Val-d'Izé est le bois-bûche (92,9 %). La majorité des résidences principales déclarent utiliser l' électricité comme mode de chauffage principal (41 %).
	Air	Faible	Qualité de l'air globalement bonne (supposition faite à partir de la station de mesure la plus proche, située à Rennes).
Milieu humain et cadre de vie	Bruit	Faible	Val-d'Izé ne compte pas sur son territoire de voies générant de nuisances sonores et n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit .
	Luminosité	Faible	Val-d'Izé n'est pas caractérisée par une pollution lumineuse significative . Le bourg demeure la partie de la commune produisant le plus de pollution lumineuse, avec un niveau de pollution lumineuse moyen . Néanmoins, la commune se trouve à la limite extrême du rayonnement du « halo lumineux » émis par les grandes villes de Rennes et Vitré.
	Risques naturels et industriels	Fort	Le risque naturel le plus important correspond au risque d'inondations par débordement de cours d'eau et de remontée de nappe dans le socle , notamment au niveau du centre-bourg. La commune n'a pas de Plan de Prévention des Risques d'inondation mais se situe en amont du PPRi de la Vilaine Amont . De plus, le trafic routier estimé et le gazoduc sont des risques à prendre en considération. Des servitudes d'utilité publiques d'implantation et d'effet (maitrise de l'urbanisation) sont à prendre en compte.
	Déchets	Faible	Le tri sélectif est effectué sur la commune avec une collecte en porte à porte, sauf pour le verre qui est collecté via 3 points d'apport volontaire. La commune dispose d'une déchetterie. 497,33 kg de déchets par habitants ont été traités par le SMICTOM en 2016.

Partie 4 : Raisons et justifications du choix retenu par rapport aux solutions de substitutions

Cette partie concerne les évolutions prévisibles de l'environnement en général en l'absence de nouveau document d'urbanisme.

L'évaluation environnementale impose de justifier les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), par rapport aux autres solutions envisagées.

La comparaison et la justification des choix du projet s'établissent en comparaison avec une évolution « au fil de l'eau », qui aurait correspondu à la poursuite de l'application du PLU actuel. L'analyse des droits à construire et du potentiel de densification a été réalisée par le DRIOLLET Urbanisme. Ces données ont été reprises dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU pour constituer les composantes de base de l'analyse des incidences du projet.

L'évaluation permet ainsi d'évaluer les incidences du projet de PLU sur l'environnement et de mettre en place des mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensation, afin d'impacter le moins possible l'environnement. Par conséquent, ces mesures ont influencé directement le PADD, le zonage et le règlement littéral et donc, les secteurs à projet. Ces mesures ont donc été intégrées dans ces éléments afin que le PLU prenne en compte les enjeux environnementaux du territoire de Val-d'Izé et ceux à l'échelle plus globale.

I. Bilan du PLU de 2013

La commune de Val-d'Izé s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme en l'approuvant en 2013. A noter que l'ancien PLU est donc récent.

1) Développement de l'habitat

Le PLU de 2013 avait mis en place un **projet axé sur le développement du bourg et l'urbanisation de 4 hameaux de l'espace rural (Secteurs de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées – STECAL)** :

- Un secteur d'extension de l'habitat à court terme était situé au sud-est du bourg, sous la forme d'une zone 1AUEa.
- Cinq secteurs d'extension de l'habitat à long terme (2AU) avaient également été définis à l'Est et à l'Ouest du bourg. Seule une partie de la zone 1AUEa a été urbanisée pour un total de 2 ha.

La principale critique pouvant être formulée quant à cette urbanisation est la suivante : le **développement proposé était légèrement surdimensionné au regard des besoins de la commune et de ses caractéristiques sociodémographiques**.

Les densités et formes d'habitat sont quant à elle relativement cohérentes avec les caractéristiques communales, et favorisent l'accueil de jeunes ménages et familles.

Concernant les hameaux, 4 d'entre eux pouvaient recevoir de nouvelles constructions, dont 3 à proximité du bourg et de tailles assez significatives. Le hameau de Bon Secours s'est ainsi développé, avec la construction de 9 logements.

Le **mitage est assez faible sur la commune**, les hameaux étant majoritairement urbanisés en grappe, avec assez peu de constructions. Le projet de PLU prévoit d'éviter le mitage de l'espace rural ne maintenant que 2 STECAL habitat et en réduisant pour l'un d'entre eux ses limites.

2) Développement de l'activité économique

Trois zones à vocation économique avaient été définies :

- Une zone 1AUA ;
- Une zone 2AUA d'extension de la ZA
- Une zone à vocation commerciale en 1AUEc.

Ces zones n'ont **pas été urbanisées**.

Le **dimensionnement de l'extension de la ZA du Bourgneuf était trop important au regard des besoins**, d'autant que des espaces sont encore disponibles au sein de la zone.

Pour la zone d'extension commerciale, le projet d'extension de la supérette est maintenu. Aussi, ce projet est conservé dans le nouveau PLU.

3) Préservation de l'espace rural

La **majorité de l'espace rural se retrouve en zone A**, ce qui le préserve d'une urbanisation non maîtrisée sous forme d'habitat, luttant ainsi contre le mitage de cet espace.

Le PLU 2013 proposait également un pastillage de zone NA pour les tiers à l'agriculture, dont les règles étaient similaires à celle en zone A.

Ce pastillage est supprimé dans le nouveau PLU.

Le PLU 2013 identifiait également **22 STECAL activités**. Un tel zonage est nécessaire pour tenir compte de l'existant et permettre le maintien et le développement de ces entreprises.

Lors de la procédure de révision, les entreprises ont été contactées afin de faire le bilan de leur situation actuelle (toujours en activités, besoins d'extension, etc.). Cette analyse a permis d'affiner le zonage aux besoins réels des entreprises existantes. Aussi, des STECAL activités ont été maintenus dans le nouveau PLU ; certains ont été supprimés, d'autre réduits et d'autres ajoutés.

4) Protection de l'environnement

Les **abords des cours d'eau et les principaux boisements étaient zonés en N**. La protection était ainsi cohérente avec les enjeux et caractéristiques du territoire identifié lors de la phase de diagnostic.

Enfin, **plusieurs massifs boisés** font l'objet d'une **protection stricte par le biais d'un classement en tant qu'« Espace Boisé Classé » (EBC)**.

Certains EBC sont supprimés dans le nouveau PLU, correspondant aux boisements couverts par un Plan Simple de Gestion.

5) Bilan de la consommation foncière entre 2013 et 2018

Le PLU de 2013 comptait 23,10 ha ouverts à l'urbanisation et quasiment 99 ha de surfaces classées comme étant « urbanisées ».

A contrario, les zones agricoles et naturelles constituaient la grande majorité du territoire avec environ 4 436 ha (cf. Tableau 5 en page 48).

Le PLU de 2013 permettait donc d'assurer une protection assez élevée des espaces naturels et agricoles.

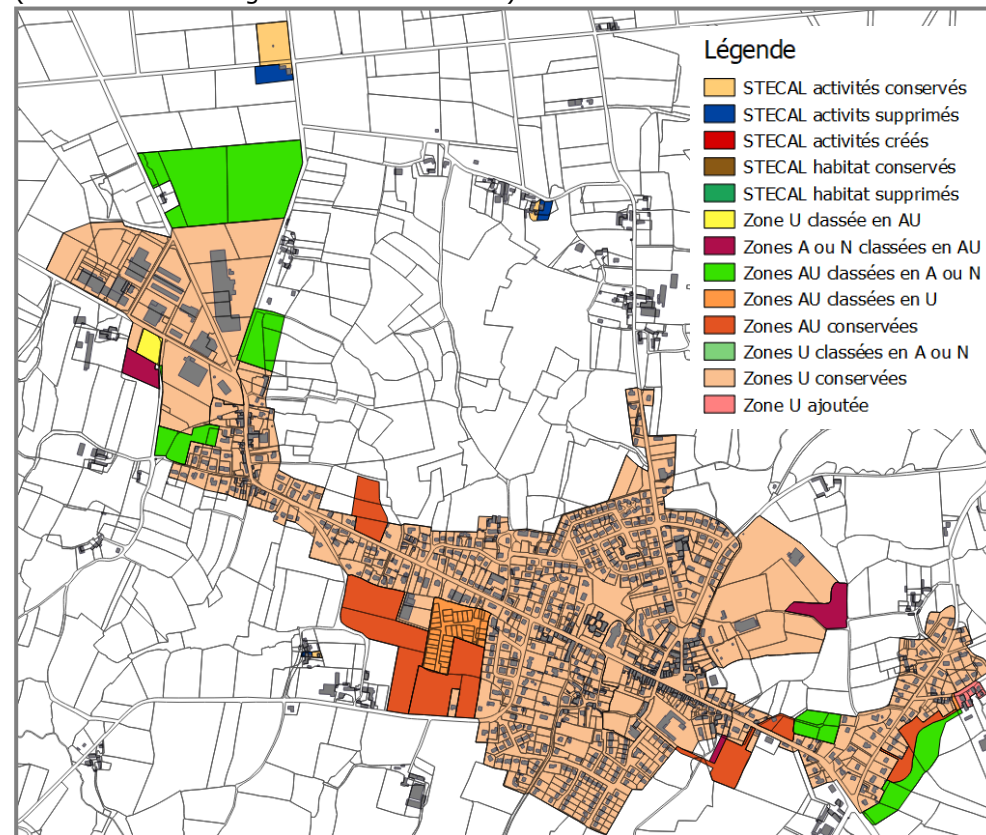
Les **droits à construire non utilisés** sont de l'ordre de :

- 1,31 ha environ en zones U du bourg (dents creuses, division/regroupement parcellaire, fonds de parcelles) identifiés lors de l'élaboration du PLU ;
- 1,35 ha environ dans les 4 STECAL habitat du PLU 2013 ;
- 2,49 ha en zone 1AU et 9,14 ha en 2AU pour l'habitat ;
- 2,4 ha en zone 1AU et 7,07 en 2AU pour l'activité.

Le PLU avait également **4 STECAL habitat** (14,39 ha) sur près de 147 hameaux et, **22 STECAL activités** (15,96 ha).

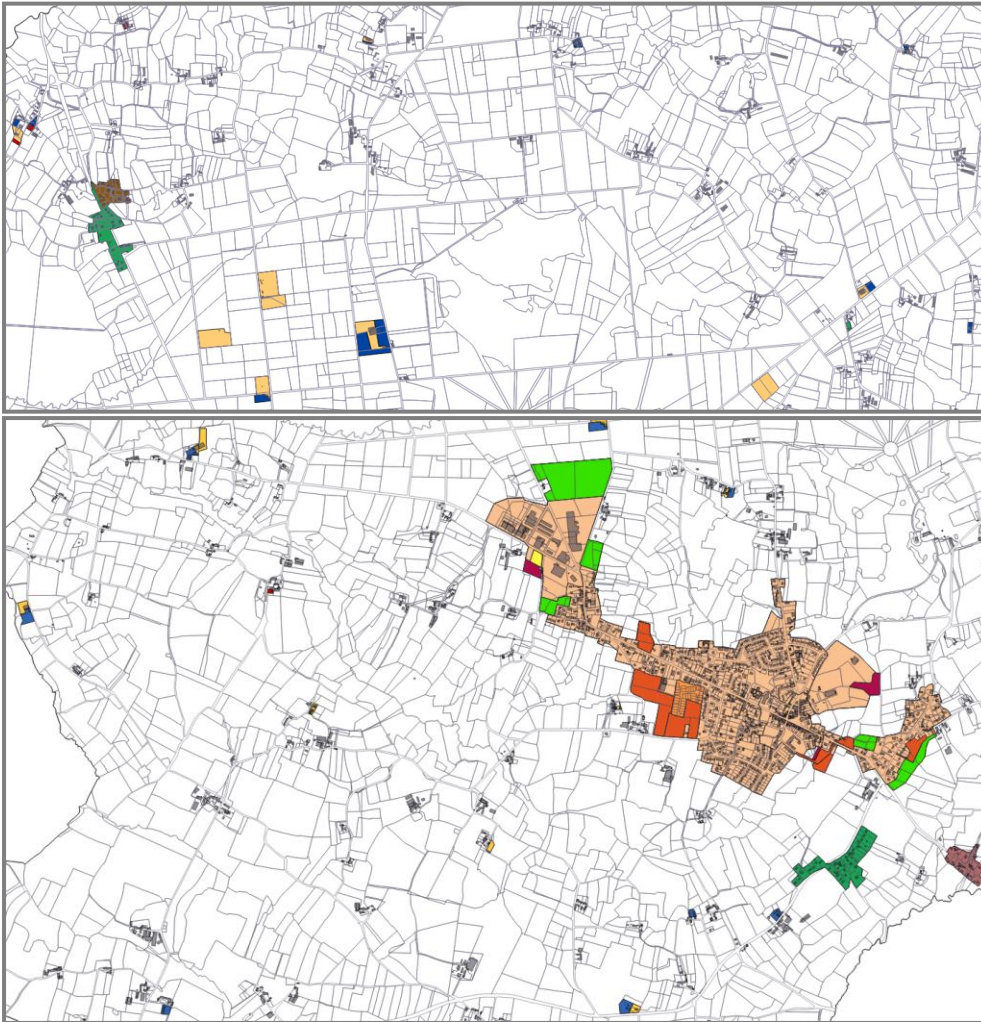
II. Principales évolutions du projet de PLU par rapport à 2013

Dans le projet de PLU, les **surfaces en U (urbanisées) ont augmenté de 1,91 ha**, correspondant à la zone AU à vocation d'habitat urbanisée (Lotissement des Églantines – Tranche 1).



Les **zones à urbaniser (AU) ont été fortement réduite, avec 11,80 ha urbanisables en moins par rapport à 2013**. Ces zones ont été classées en A ou N dans le nouveau PLU.

Carte 20 : Carte des évolutions des zones du bourg de Val-d'Izé entre le PLU de 2013 et le projet de PLU actuel – DRIOLLET Urbanisme, 2018



Carte 21 : Carte des évolutions des hameaux de Val-d'Izé entre le PLU de 2013 et le projet de PLU actuel – DRIOLLET Urbanisme, 2018

Il est également à noter qu'une plus grande partie du territoire a été classée en zone naturelle (N) et moins en zone agricole (A). Le projet de PLU a ainsi classé environ **1 643 ha en zone N, soit une augmentation de 120,4 ha par rapport à 2013.**

Le tableau ci-contre permet de mesurer, avec plus de précisions, les principales évolutions apportées par le nouveau zonage, en comparaison avec le précédent PLU.

Tableau 5 : Répartition des zones du PLU 2013 et du projet de PLU de Val-d'Îzé
- DRIOLLET Urbanisme, 2018

III. Le projet de PLU actuel

La première procédure d'évolution du PLU de 2013 de Val-d'Îzé est celle présentée dans le présent document : révision générale engagé en 2017 et aboutissant en 2019.

Étant donné que le PLU de 2013 ne permet plus d'être compatible avec les documents, plans supérieurs et les lois actuellement en vigueur (loi ALUR, Grenelles de l'Environnement, etc.) s'appliquant sur la commune, la collectivité a décidé de réviser son PLU.

La révision du PLU s'est donc basée sur différents éléments pour établir son contenu (PADD, zonage graphique, règlement littéral, annexes sanitaires) :

- Le rapport de présentation du PLU qui porte l'ensemble des diagnostics menés, notamment l'état initial de l'environnement, qui a guidé, par l'établissement des enjeux, le projet de PLU ;
- L'établissement du PADD permettant de définir la politique communale pour les années à venir ;
- Le scénario démographique retenu par les élus, au regard des diagnostics étudiés et des possibilités et obligations juridiques (loi, documents supra-communaux, etc.) ;
- L'application de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » tout au long du projet, afin de garantir un projet global cohérent et conforme.

1) Construction des axes du PADD

Val-d'Îzé est une commune rurale, qui connaît ces dernières années une attractivité relativement importante. En regroupant un nombre important de commerces, services, équipements et activités, la commune rayonne comme un **pôle de proximité au niveau intercommunal**.

La volonté des élus est de **maintenir cette dynamique positive**, en continuant d'accueillir de nouvelles populations et en développant ses équipements et ses activités. Ce développement doit cependant être maîtrisé de manière à **préserver l'identité rurale de la commune**.

Le projet démographique s'inscrit en cohérence avec le SCoT, le PLH et le respect de l'identité du territoire. Il projette notamment de **limiter l'étalement urbain, protéger l'agriculture et favoriser son développement, créer des conditions d'accueil favorables à de nouvelles entreprises et permettre**

le développement de celles déjà présentes sur le territoire. Le projet vise également à proposer des sites de projets diversifiés pour l'habitat, de manière

Zones PLU 2013	SUPF en HA	En % du territoire	Zones nouveau PLU	SUPF en HA	En % du territoire	Variation (Ha)
UC	7,97		UC	8,2		
UEa	63,85		UB	65,96		
UL	8,75		UL	8,75		
UA	18,41		UA	17,98		
Sous- total U	98,98	2,17	Sous- total U	100,89	2,21	+ 1,91
1AUEa	4,49		1AUB	4,37		
2AUEa	6,69		2AUB	3,54		
2AUEb	2,45		1AUC	0,38		
1AUEc	1,08		1AUL	0,93		
1AUA	1,32		1AUA	1		
2AUA	7,07		1AUAc	1,08		
Sous- total AU	23,10	0,51	Sous- total AU	11,30	0,25	-11,80
A	2913,43		A	2782,45		
			Am	2		
			AL	5,89		
			Ah	2,48		
			Ad	1,58		
			Aa	1,01		
Sous- total A	2913,43	63,92	Sous- total A	2795,41	61,36%	-118,02
NPb	970,50		N	938,7		
NPa	441,75		NP	364,14		
NH	14,39		NF	342,11		
NA	79,58		Nh	2,39		
NAa	2,75		Nm	0,81		
NAL	5,12		Na	0,06		
NAd	1,59					
NAm	6,50					
Sous total N	1522,18	33,40	Sous total N	1648,22	36,18%	+ 126,04

à **favoriser la mixité sociale** et développer des offres de logements **favorisant les mobilités**.

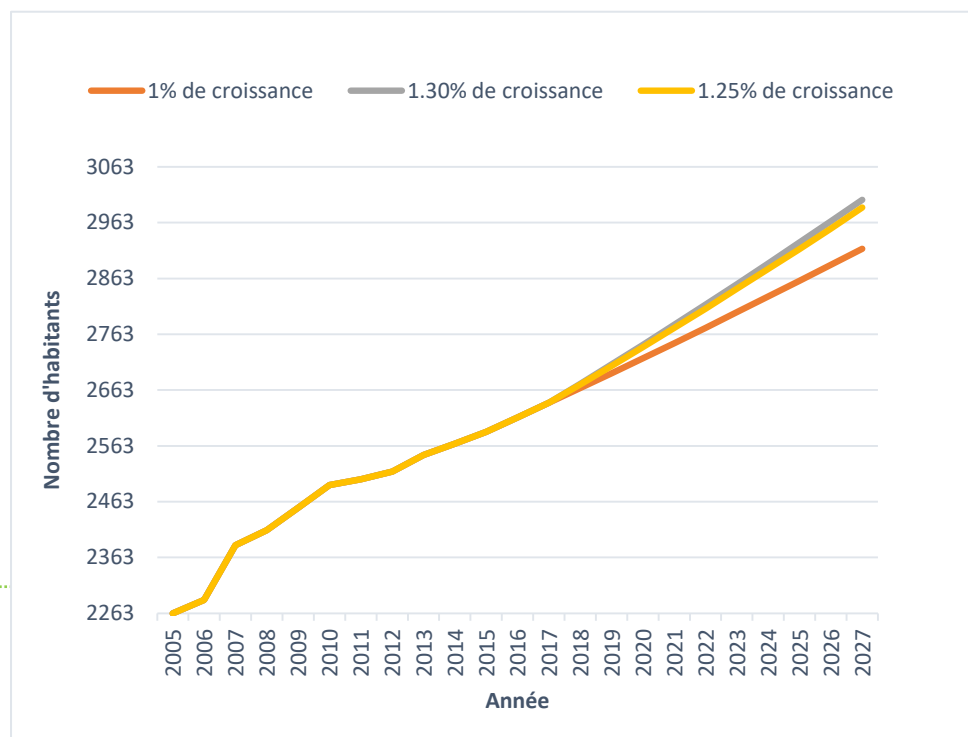
Entre autre, conscient du patrimoine écologique et paysager du territoire communal, les élus portent un projet de PADD ayant pour objectif de **préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques existants**. D'un point de vue paysager, au regard du diagnostic, le PADD pose un objectif de **valorisation et de préservation du paysage**, via un principe de liaisons douces en bouclage autour du bourg en s'appuyant sur le paysage en place et la poursuite du renforcement de la qualité paysagère.

2) Scénarii des dynamiques démographiques envisagés

Ici sont donc présentés les scénarii démographiques ayant guidé le choix retenu pour constituer la base du projet urbain du PLU de Val-d'Izé.

Afin de mesurer l'évolution de la population de la commune de Val-d'Izé dans les prochaines années, des tendances de croissances ont été calculées.

Des hypothèses de créations de logements ont été réalisées. Elles se basent sur une durée de 10 ans, de 2017 à 2027 et sont réalisées en fonction des capacités d'accueil. Ces hypothèses permettent ainsi à la fois la préservation des ressources principales identifiées sur le territoire communal, le maintien et le



développement des équipements, donc la satisfaction des besoins.

Trois hypothèses de créations de logements et d'évolution de la population ont été étudiées. L'ensemble des hypothèses sont établies en se basant sur un taux d'occupation de 2,35 personnes par ménage en 2027 ; soit un desserrement qui se poursuit, établi au regard des évolutions de ces dernières années. Ce desserrement entraîne un besoin de 45 logements pour maintenir la population présente sur la commune.

La population de 2017 est estimée à 2640 habitants (population officielle de 2015 : 2588 habitants).

La première, nommée « hypothèse basse » correspond à une croissance démographique en baisse par rapport à ces dernières années. La seconde, dite « hypothèse au fil de l'eau » correspond à une croissance élevée, équivalente à celle rencontrée ces dernières années. La troisième hypothèse dite « hypothèse modérée » prévoit une croissance légèrement inférieure à celle observée.

Figure 13 : Hypothèses de croissance démographique de Val-d'Izé – DRIOLLET Urbanisme, 2018

a. Hypothèse basse

Cette hypothèse de **1% de croissance démographique moyenne annuelle** est plus basse que celle observée ces dernières années. Elle correspond au rythme de construction observé entre 2006 et 2016. Cette croissance entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 276 habitants d'ici 2027 ; soit une population totale de 2 916 habitants. Cet apport engendrerait un besoin d'environ 161 logements (16 logements par an).

b. Hypothèse au fil de l'eau

Cette hypothèse de **1,30% de croissance démographique moyenne annuelle** est similaire à celle observée ces dernières années. Cette croissance entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 364 habitants d'ici 2027 ; soit une population totale de 3 004 habitants. Cet apport engendrerait un besoin d'environ 198 logements (20 logements par an).

c. Hypothèse modérée

Cette hypothèse de **1,25% de croissance démographique moyenne annuelle** est intermédiaire. Cette croissance entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 350 habitants d'ici 2027 ; soit une population totale de

2990 habitants. Cet apport engendrerait un besoin d'environ 192 logements (19 à 20 logements par an).

d. Hypothèse retenue : hypothèse modérée

Le scénario « Hypothèse modérée » apparaît comme étant le plus réaliste et souhaitable au regard des enjeux communaux.

Ce scénario est conforté par les orientations du PLH, qui établit la construction de 20 logements par an sur le Secteur Nord-Ouest pour les Pôle Relais, sachant que Val-d'Izé est le seul Pôle relais identifié sur le secteur.

Cette hypothèse modérée permet à la fois de prolonger la dynamique de développement de la commune, tout en préservant son caractère de commune rurale. Elle permet également de prendre en compte les fluctuations possibles de la croissance démographique et de la création de logements (périodes faste et périodes plus défavorables).

		2017	2027
A	Population	2640	2990
B	Résidences principales	1080	
C	Nombre de personne par ménage	2,45	
D	Nombre de personne par ménage retenu		2,35
E	Besoin en logements estimé en 2027 (2990/2,35)		1272
F	Besoin en logements estimé d'ici 2027 (sur 10 ans, arrondi)		195

De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse dite modérée, à savoir une croissance légèrement inférieure à celle de ces dernières années mais avec un rythme de construction qui reste assez soutenu :

- **2990 habitants en 2027 soit 350 habitants supplémentaires ;**
- **2,35 personnes par ménage en 2027.**

3) Besoins en logements associés

Afin de mesurer l'impact en termes d'espaces que peuvent avoir l'hypothèse modérée de croissance démographique retenue, une prospective en termes de logements et de surfaces à urbaniser a été calculée.

Pour répondre à ce scénario de développement, le besoin en logements est estimé à **195 nouvelles constructions** (192 arrondi) pour l'accueil des nouvelles populations et la prise en compte du point mort démographique (45 logements pour le desserrement et 150 pour l'accueil de nouvelles populations).

Le rythme des constructions sera de **19 à 20 logements par an sur 10 ans** (d'ici 2027).

Tableau 6 : Besoin en logements associés au scénario de croissance démographique retenu pour le projet de PLU de Val-d'Izé – DRIOLLET Urbanisme, 2018

4) Besoins en surfaces associés et spatialisation

Par un travail d'optimisation du foncier, de prise en compte des projets en cours, du changement de destination et de l'impact sur la vacance, ainsi que l'ouverture à l'urbanisation, le projet de PLU prévoit de répartir la création des 195 logements nécessaires comme décrit dans le tableau ci-dessous.

Ainsi, **39 logements seront construits en densification contre 126 en extension.**

La majorité des logements seront donc construits en extension. Néanmoins, une majorité de ces **logements construits en extension** concerne des projets en cours (**environ 84 %**).

La **densité moyenne** est de **15,5 logements par hectare** sur l'ensemble du projet.

Il est à noter que les élus ont pris en compte les remarques des Personnes Publiques Associées (PPA) en augmentant la densité. En effet, dans une première version du projet, la densité moyenne était plus faible.

Tableau 7 : Répartition des besoins en logements entre la densification et l'extension – DRIOLLET Urbanisme, 2018

Répartition		Nbr de logements	Ha	Densité
Vacance		5		
Changement destination		25		
Densification	Lotissement des Eglantines T1	20	1	20
	Autres dents creuses bourg	12	1	12
	Autres dents creuses STECAL	7	0.79	8.9
Sous total densification		39	2.79	14
Projet en cours en extension	Lotissement Eglantine Partie 1 Sud-Est	38	2.49	15.3
	Lotissement Eglantine Partie 2 Sud-Ouest	45	2.5	18
		15	1	15
Autres Extensions	Haie d'Izé	10	0.76	13.2
	Rue Joseph Aubert	18	1.12	16
Sous total extension		126	7.87	16
Total général		195	10.66	15.5

Il est également à noter que **2 STECAL Habitats**, permettant d'accueillir 7 logements en densification dans l'espace rural, ont été conservés par le PLU.

5) Projet économique

La commune de Val-d'Izé dispose d'une **zone d'activités dite de proximité (SCoT)**.

Le PLU 2013 offrait des possibilités assez importantes d'urbanisation en extension de cette zone. Or, aujourd'hui, l'ensemble de la zone AU n'est pas urbanisée.

Des disponibilités sont présentes au Nord-Ouest de la zone d'activités, au Sud-Ouest et au Sud. Le projet de PLU **réduit donc de manière importante les possibilités d'extension de la Zone d'Activités (ZA) du Bourgneuf, tout en maintenant une possibilité d'extension**. Cette zone d'extension définie dans le PLU inclue un secteur classé en U dans le PLU précédent, qui n'est aujourd'hui pas construite.

Le secteur retenu en extension a **peu d'impact sur l'environnement, le paysage et l'agriculture**. Il est en effet **enclavé**. Une **OAP** permet d'encadrer son développement. Il couvre une superficie de **1 ha environ**.



Carte 22 : Localisation de la zone destinée à l'extension de la ZA – DRIOLLET Urbanisme, 2018

La création de cette zone AU s'inscrit dans les **objectifs du PADD de favoriser le maintien des entreprises existantes et créer les conditions d'accueil de nouvelles entreprises.**

Aussi, l'extension mesurée de la ZA du Bourgneuf s'inscrit également en réponse à des **enjeux intercommunaux, de renforcement de l'équilibre économique à l'échelle du Pays de Vitré.**

Vitré Communauté a toujours accordé une attention très forte au développement des activités économiques sur son territoire, en prenant soin de contribuer à un maillage territorial le plus équilibré possible entre ses 46 communes. Pour concrétiser cette volonté forte et ancrée de longue date, Vitré Communauté s'est appuyée sur différents outils :

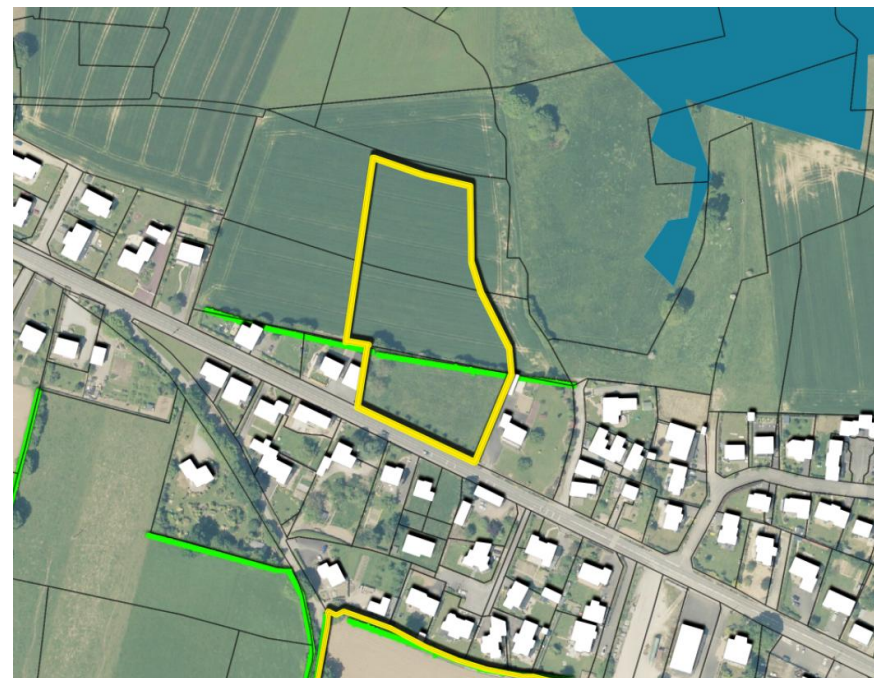
- Une démarche d'anticipation par la mise en œuvre d'une politique de réserve foncière dynamique et inscrite dans le temps ;
- Des investissements conséquents dans l'aménagement de parcs d'activités structurants, situés à proximité de la RN 157 ;
- Une politique fiscale avantageuse pour les entreprises ;
- Des aides à l'immobilier d'entreprises pour faciliter l'implantation d'activités industrielles exogènes par la réhabilitation ou la construction de bâtiments blancs/ateliers relais situées de manière équilibrée dans les différents secteurs géographiques de Vitré Communauté ;
- Un travail permanent pour faire de Vitré Communauté une terre d'accueil pour les entreprises : marketing territorial, aide à l'impulsion de réseaux d'entreprises et de services aux entreprises (crèche d'entreprise, restaurant interentreprises, ...).

C'est l'agrégation de ces différents outils qui contribuent à la réussite économique du territoire, en veillant toujours à leur bonne adéquation avec les besoins exprimés par les entreprises.

Vitré Communauté aménage et assure la gestion ainsi que l'entretien d'une vingtaine de parcs d'activités sur son territoire. Tandis que les parcs structurants se concentrent de part et d'autre de la RN 157 (axe Rennes-Paris), on remarque une offre d'accueil plus disparate en ce qui concerne les parcs d'activités de proximité. Cela est particulièrement visible dans le secteur Nord de Vitré Communauté, comme l'indique l'illustration ci-contre.

Concernant les **commerces**, le PLU prévoit la **création d'une zone d'extension à l'ouest du cœur de bourg**. Cette zone répond au **besoin d'extension de la supérette** présente aujourd'hui au nord du cœur de bourg. Sa localisation actuelle ne lui offre aucune possibilité d'agrandissement.

Cette **zone 1AUAc, d'une superficie de 1 ha, s'inscrit entre des espaces bâtis**, au bord de la rue de Combours. Une **OAP** encadre son développement. De plus, ce secteur est inscrit dans le PLU comme un site de périphérie au sens du SCoT du Pays de Vitré. Ainsi, les commerces qui peuvent s'y implanter doivent présenter une surface de plancher d'au moins 300 m² sans dépasser 2 500m². Il s'agit d'éviter l'implantation de commerces de petite taille qui pourraient concurrencer les commerces du cœur de bourg.



Carte 23 : Localisation de la zone destinée à l'extension des commerces de proximité – DRIOLLET Urbanisme, 2018



Les **surfaces impactées sont réduites**, au regard notamment des SAU déclarées à la PAC en 2016 par ces exploitants.

Concernant le site commercial, une haie traverse d'Est en Ouest la zone 1AUAc. L'OAP vise à **maintenir dans la mesure du possible cette haie**. Cependant, une partie devra être détruite pour son urbanisation. Aucun autre élément environnemental sensible n'est présent sur le site.

La commune dispose d'une zone d'équipements sportifs et de loisirs.
Elle souhaite permettre son **développement pour la création d'un Pôle Technique** : locaux pour l'accueil des techniciens de la commune, actuellement implantés dans le bourg dans des bâtiments trop petits.

La commune souhaite également **valoriser l'entrée est du bourg**, en aménageant une friche. Cet aménagement constitue un **enjeu important** du fait de sa situation d'**entrée de bourg** mais également du fait de **perspectives particulièrement qualitatives sur le cœur de bourg et ses clochers**.

La volonté des élus est ainsi de proposer un aménagement de qualité, paysager, en renforçant l'offre de stationnements à proximité du cœur de bourg via une **aire de covoiturage**.

Le site s'étend sur **0,38 ha**. La création de cette aire de stationnements répond à plusieurs **objectifs du PADD** en :

- Valorisant l'entrée de bourg ;
- Préservant et valorisant la perspective sur le bourg et les clochers de l'Eglise et de la Mairie ;
- Favorisant l'inter-modalité et la pratique du covoiturage.

La conception de ce projet permet, via une **OAP**, de proposer un aménagement de qualité, qui **tient compte des enjeux et contraintes du site**. Sur ce secteur, aucun élément naturel sensible n'est présent.



Carte 26 : Localisation de la zone pour la création d'une aire de covoiturage – DRIOLLET Urbanisme, 2018

7) Projet relatif aux déplacements et mobilités

Le bourg de Val d'Izé est ce que l'on appelle un « bourg rue ». Aussi, ses espaces publics sont principalement constitués par les voies traversantes du cœur de bourg. La **sécurisation de ces voies et le maillage de liaisons douces est donc un enjeu**.

Plusieurs outils sont mobilisés pour répondre à ces enjeux :

- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ;
- Les **emplacements réservés** ;
- Le **zonage avec des prescriptions de type « chemins piétons cycles à renforcer ou à créer »**.

Ces outils visent à favoriser les déplacements doux dans le bourg, entre les quartiers et vers les équipements et commerces. Il s'agit également de **favoriser les déplacements doux** depuis le bourg vers la campagne, et permettre un circuit « de tour de bourg » par le bouclage de liaisons existantes. Le développement des liaisons piétonnes est également conçu en lien avec la création d'un espace de stationnement/aire de covoiturage en entrée Est du bourg. Il s'agit de **favoriser les usages alternatifs à la voiture**.

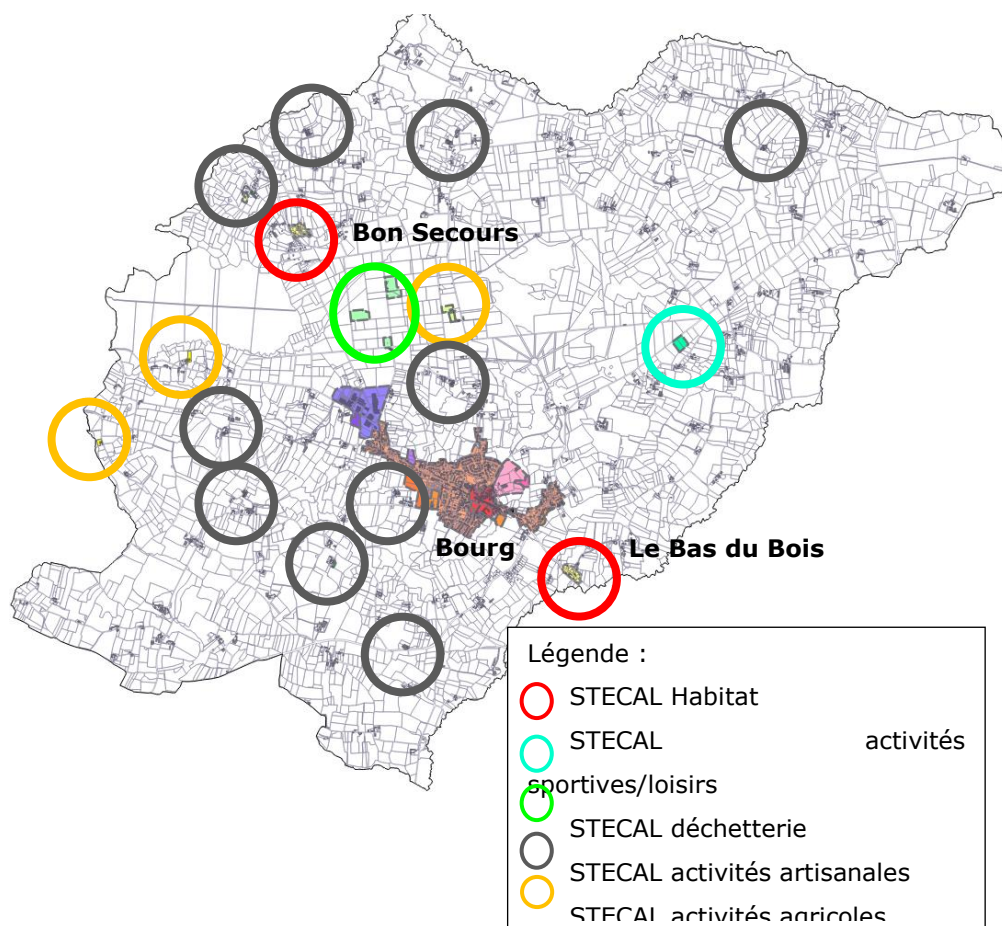
Le projet vise également à **désenclaver le quartier Saint-Martin**, par l'urbanisation d'un secteur à vocation d'habitat et la création d'une voie qui relie les arrières de l'école publique à la rue Joseph Aubert.

8) Projet relatif à la vie dans les hameaux (STECAL)

En outre, sur 147 hameaux, le projet de PLU a conservé :

- **2 STECAL habitat ;**
- **3 STECAL activités sportives/loisirs ;**
- **1 STECAL déchetterie ;**
- **10 STECAL activités artisanales ;**
- **5 STECAL activités agricoles.**

Carte 27 : Localisation des STECAL du projet de PLU – DRIOLLET Urbanisme - 2018



Le projet de PLU conserve un **nombre minimal de STECAL par rapport à sa particularité** (territoire étalée et rural, nombre important de hameaux).

Le projet a également **réduit le nombre de STECAL habitat de moitié** par rapport à 2013 et, a suivi les préconisations des PPA, en **réduisant notamment la taille du STECAL Habitat Le Bon Secours**.

Ainsi, le projet de PLU a permis une **réduction des zones urbanisables dans l'espace rural de 9,27 ha** :

- Passant de 4 STECAL Habitat à 2, avec la réduction du périmètre de 14,39 ha à 4.88 ha ;
- Passant de 22 STECAL Activités (15,96 ha) à 18 (11.35 ha) = réductions, suppressions, ajouts

En outre, le choix des **STECAL Habitat** a été guidé par le fait qu'ils sont assez proches du bourg (à moins de 2 km du bourg) et qu'ils sont **assez conséquents en termes de taille et de nombre de logements déjà existants**. En autres, les hameaux Bon Secours et Le Bas du Bois ont connu un **développement récent** avec la création de plusieurs logements ces dernières années.

Ces STECAL Habitat permettent également de répondre aux enjeux et objectifs du PADD :

- Permettre une densification limitée de certains hameaux
- **Mettre en place une politique de l'habitat diversifiée, pour favoriser une mixité sociale, en proposant diverses typologies d'habitats et des sites de projets variés**

Cela permet de répondre aussi aux **caractéristiques particulières du territoire, particulièrement vaste et avec de nombreux hameaux (147)**. Ce caractère exceptionnel doit s'apprécier au regard de cette spécificité du territoire.

Les critères principaux de délimitation ont donc été les suivants :

- Proximité du bourg ;
- Au moins 10 constructions à usage d'habitation ;
- Une distance entre les habitations de moins de 50 m ;
- Possibilités de densification avec des dents creuses sans usage agricole ;
- Éloignement par rapport aux exploitations agricoles (plus de 100m)
- Absence de risque et protection des milieux naturels : secteur en dehors d'un périmètre de protection d'espaces naturels ou présentant un risque d'inondation
- Accès sécurisé depuis les routes départementales

La conservation de STECAL activités est nécessaire pour **préserver le caractère rural et identitaire** de la commune et, ainsi **maintenir et permettre le développement des activités agricoles et artisanales en place**.

Pour justifier les 3 **STECAL activités sportives/loisirs**, il est à noter qu'il était impossible d'utiliser un autre zonage car aucun n'était assez bien adapté. Ces STECAL ont donc été établis pour **gérer une situation existante**, puisque ces trois sites correspondent à un terrain de moto-cross, d'une carrière d'entraînement pour chevaux et d'un ball-trap. L'objectif de ce classement en STECAL est également de **permettre la pérennisation voire le développement de ces activités sportives et de loisirs**.

Il en est de même pour le **STECAL déchetterie**.

Ces STECAL Activités permettent également de répondre à l'enjeu et objectif du PADD : Permettre le maintien, le développement et l'évolution des activités existante, dans le bourg et l'espace rural.

Les critères principaux de délimitation ont donc été les suivants :

- **Impossibilité d'utiliser un zonage mieux adapté**
- Espaces non contigus avec une zone urbaine, nécessité de valoriser ces activités
- Il s'agit d'activités antérieures, les STECAL sont établis pour **gérer des situations existantes**. Les zones sont délimités au plus près du bâti existant
- Une consultation de chaque entreprise pour connaître leurs projets, l'état actuel de leur activité, etc.
- Différenciation des zones en fonction de l'activité concernées :
 - Indice « a » : activités artisanales
 - Indice « d » : déchetterie
 - Indice « L » : activités sportives, de loisirs
 - Indice « m » : activité agricoles (travaux publics agricoles, CUMA)

Synthèse de la justification du projet de PLU

Globalement, le projet s'est construit de sorte à trouver l'équilibre entre développement économique et social et la préservation de l'environnement.

Les choix opérés pour construire le projet communal sont justifiés et cohérents avec les enjeux du territoire.

L'impact principal du projet de PLU, résidant dans la consommation d'espaces agro-naturelles, est moindre que le projet de 2013 étant donné que les surfaces urbanisables ont été réduites, permettant ainsi de rendre 21,07 ha à des vocations agricoles ou naturelles.

Partie 3 : Conséquences éventuelles du projet de PLU – Séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC)

I. Méthodologie appliquée lors de la construction du projet de PLU : la procédure d'évaluation environnementale

Afin de garantir l'application de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC), le projet de PLU de Val-d'Izé s'est construit, dès le début, sur une méthodologie adaptée.

En effet, malgré le fait que le PLU de Val-d'Izé n'était concerné uniquement par une procédure d'examen au cas par cas à l'origine, la méthodologie d'élaboration mise en œuvre a été conduite suivant la démarche d'évaluation environnementale.

Cette évaluation a été réalisée en suivant plusieurs étapes décrites ci-après. Cette démarche est retranscrite dans le présent document.

1) Recherches bibliographiques et intégration des données existantes

Lors du lancement du PLU, un important travail de recherche bibliographique a été conduit. Ce travail est nécessaire pour faire un état des lieux des connaissances sur le territoire et des études complémentaires à intégrer ou mettre en œuvre afin de construire le projet d'aménagement du territoire.

Ces données qui composent ce présent projet d'urbanisme doivent cependant être considérées comme un état des lieux **représentatif de l'instant où celui-ci a été dressé**. En aucun cas, il ne peut être considéré comme un état figé, ni exhaustif.

Pour sa constitution, de très nombreux acteurs ont été consultés. Leur identification est assurée dans chacune des parties traitant de leur domaine de compétences.

L'ensemble des données collectées ont été analysées et intégrées comme élément de base à la réflexion sur la constitution du projet de territoire.

2) Reconnaissance globale de terrain

En accompagnement des recherches bibliographiques, plusieurs journées de terrain ont été organisées afin dans un premier temps de s'imprégner des spécificités du territoire de Sixt-sur-Aff et dans un second temps d'évaluer l'incidence des différentes propositions réalisées au fil de la construction du PLU.

3) Analyse du projet et évaluation des incidences

Sur la base des éléments bibliographiques et des prospections de terrain, une analyse des incidences a été menée suivant trois axes de travail :

- Le dégagement des enjeux du territoire à l'issue du diagnostic,
- La constitution du PADD par rapport à la volonté de la commune et aux enjeux,
- L'évaluation du projet.

4) Mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation le cas échéant

Sur la base de l'analyse des incidences, qui a été menée selon un processus itératif, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont été mises en œuvre. Ces mesures ont en priorité impacté le zonage, les OAP et le règlement du PLU.

5) Constitution du rapport d'évaluation sur la base des éléments de projet arrêté

Lorsque le projet de PADD a été arrêté puis les principes d'aménagement des différents secteurs, l'analyse des incidences a été formalisée. Celle-ci constitue la dernière partie de ce document.

6) Limites et difficultés rencontrées

Aucune réelle difficulté n'a été rencontrée lors de la construction du PLU et de la conduite de l'évaluation environnementale. L'ensemble des parcelles concernées par des projets a pu être prospecté avec une précision suffisante pour permettre d'en dégager les enjeux à l'échelle du PLU.

L'accompagnement réalisé lors de la construction du projet a été satisfaisant et la disponibilité des différentes données environnementales majeures a été relativement précoce, ce qui a permis d'éviter autant que possible les secteurs présentant le plus d'enjeux environnementaux et d'intégrer l'ensemble des contraintes environnementales présentes sur le territoire dans les zones de projet.

II. Conséquences et mesures du PADD, du règlement littéral et du zonage sur l'environnement

L'évaluation environnementale du PLU de Val-d'Izé vise, sur la base des éléments de diagnostic et du projet de territoire, à présenter les incidences potentielles du projet retenu et à montrer que les enjeux environnementaux ont été pris en compte par le biais de mesures. Cette démarche constitue l'aboutissement du processus itératif de l'évaluation des impacts qui a été conduit tout au long de la révision du PLU.

Ce décryptage va s'intéresser :

- ❖ A l'échelle globale du territoire au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), du zonage (document graphique) et du règlement littéral ;
- ❖ A l'échelle des secteurs à projet avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La **principale incidence, qu'a le projet de PLU sur l'environnement, est liée à l'urbanisation du territoire et donc à la consommation des espaces**. En effet, le PLU se doit de prévoir des secteurs à urbaniser pour pouvoir répondre à des enjeux liés aux dynamiques démographiques, parfois au détriment de la préservation des milieux et ressources.

Ainsi, la principale mesure pour lutter contre cet impact et ceux qui lui sont associés (déplacements urbains, augmentation de la pollution lumineuse, augmentation de la température dans le bourg par le phénomène d'îlot de chaleur, pollution des milieux naturels par rejets divers, etc.) a été de **réduire la superficie des zones urbanisables par rapport au PLU de 2013**.

Ainsi, le projet de PLU a opéré une **réduction des zones urbanisables dans l'espace rural de 9,27 ha et de 11,80 ha dans le bourg, soit un total de 21,07 ha**.

Cette mesure est un objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, principalement porté par le PADD, duquel découle les mesures prises dans le zonage, règlement littéral et les OAP.

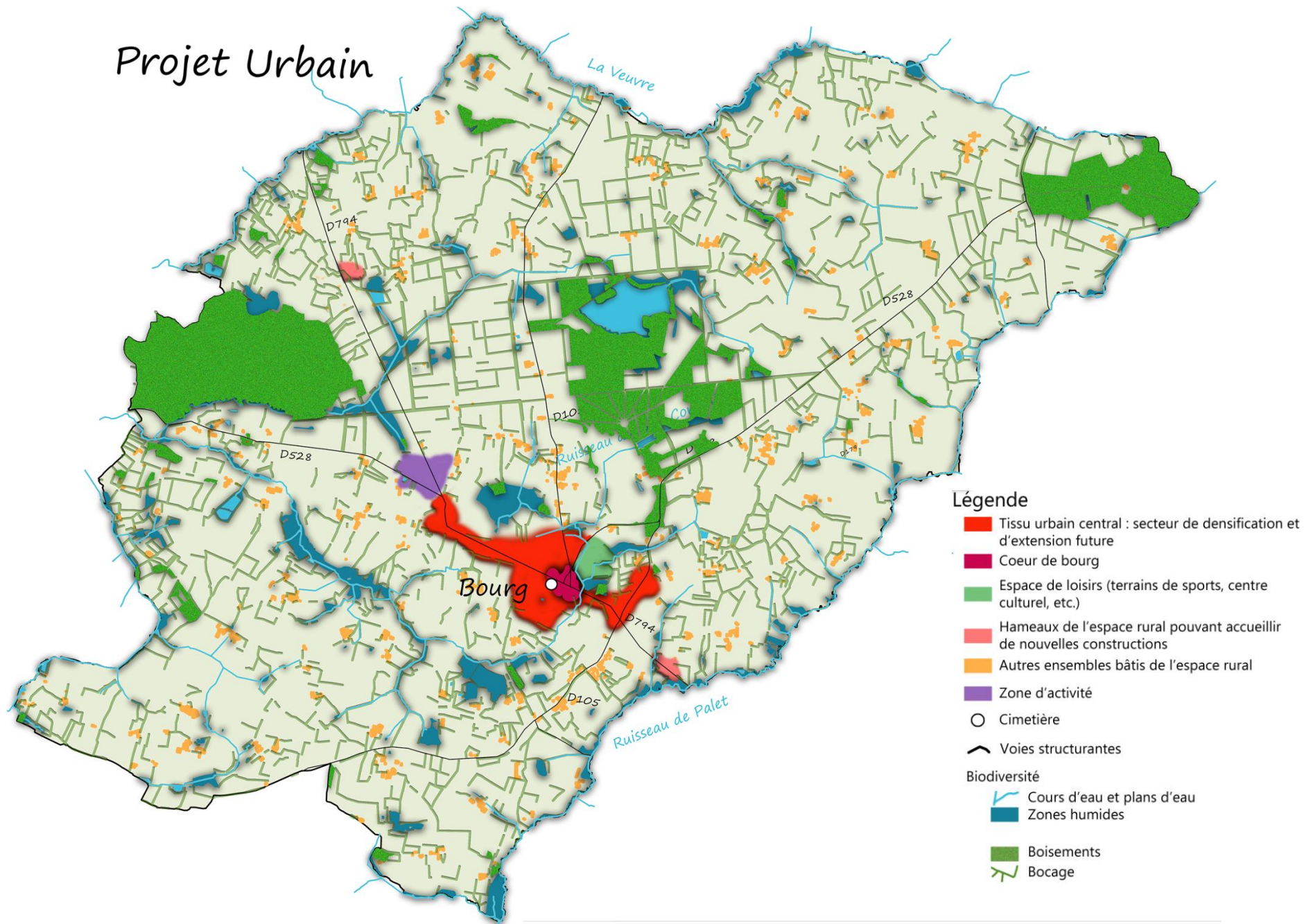
Le projet de PADD a été débattu en Conseil Municipal le 12 juillet 2018.

Le PADD s'articule ainsi autour des orientations/axes stratégiques suivants :

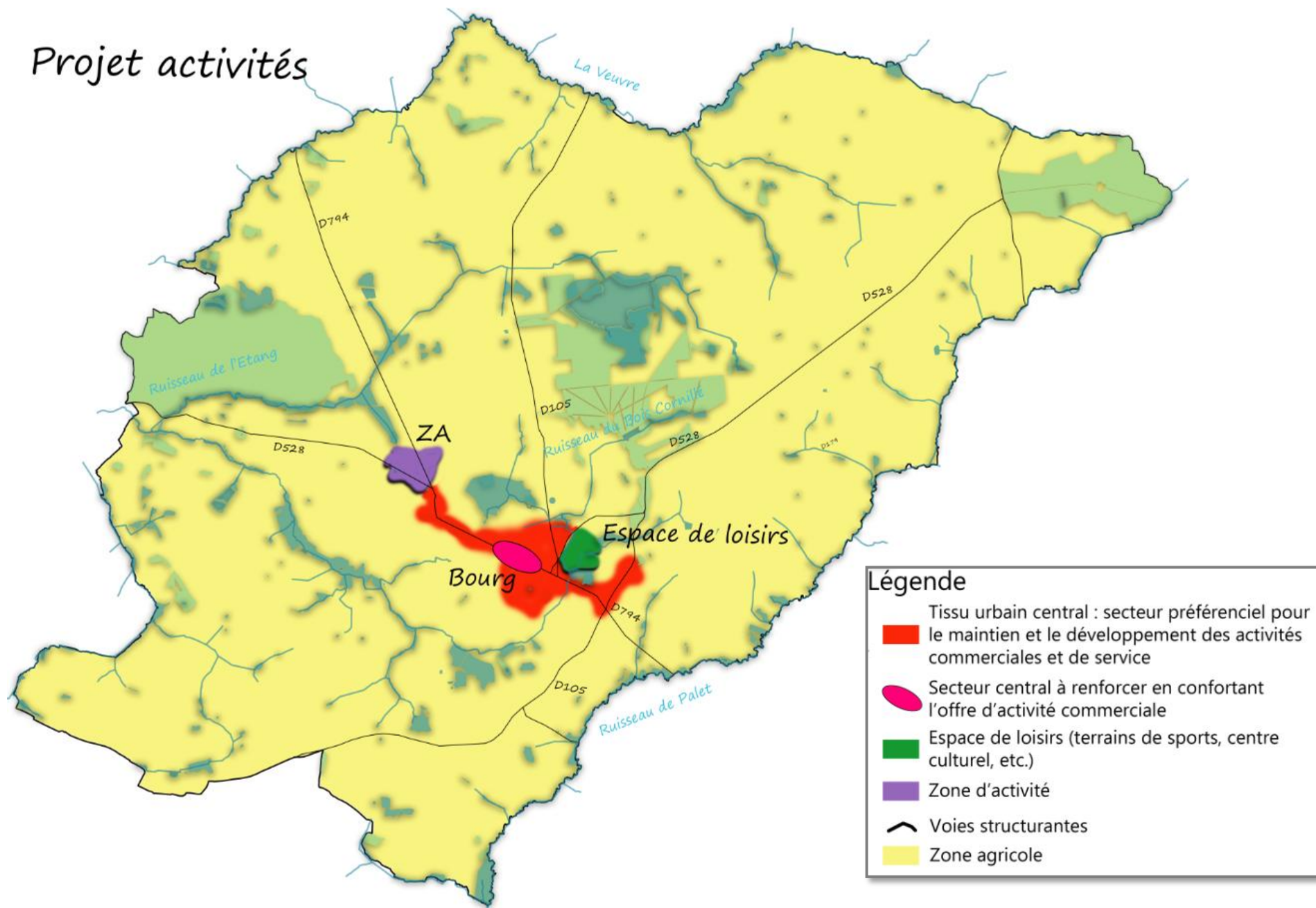
- **Axe 1 : Maintenir un développement démographique régulier et maîtrisé qui permettra le renouvellement de la population**
- **Axe 2 : Renforcer le bourg, préserver le cadre de vie et l'identité rurale du territoire**
- **Axe 3 : Maintenir les activités existantes, permettre leur pérennisation et créer les conditions d'accueil de nouvelles entreprises**
- **Axe 4 : Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité sur l'ensemble du territoire et promouvoir les déplacements doux**
- **Axe 5 : Protéger et valoriser les espaces naturels, les ressources et limiter les nuisances et les pollutions**
- **Axe 6 : Mettre en valeur le territoire et améliorer le cadre de vie**

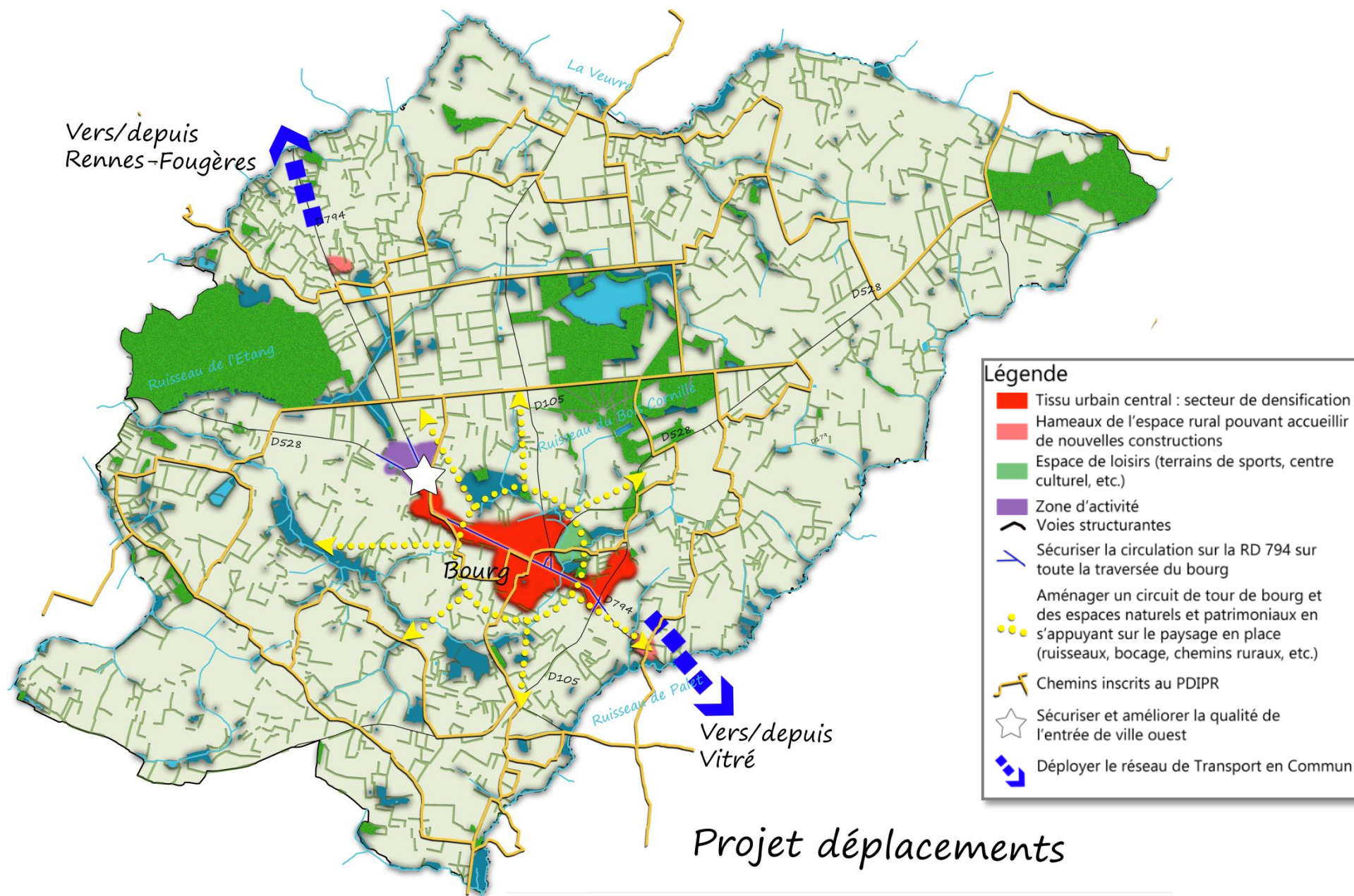
Pour rappel, les axes stratégiques du PADD sont synthétisés dans les cartes suivantes en fonction des thématiques.

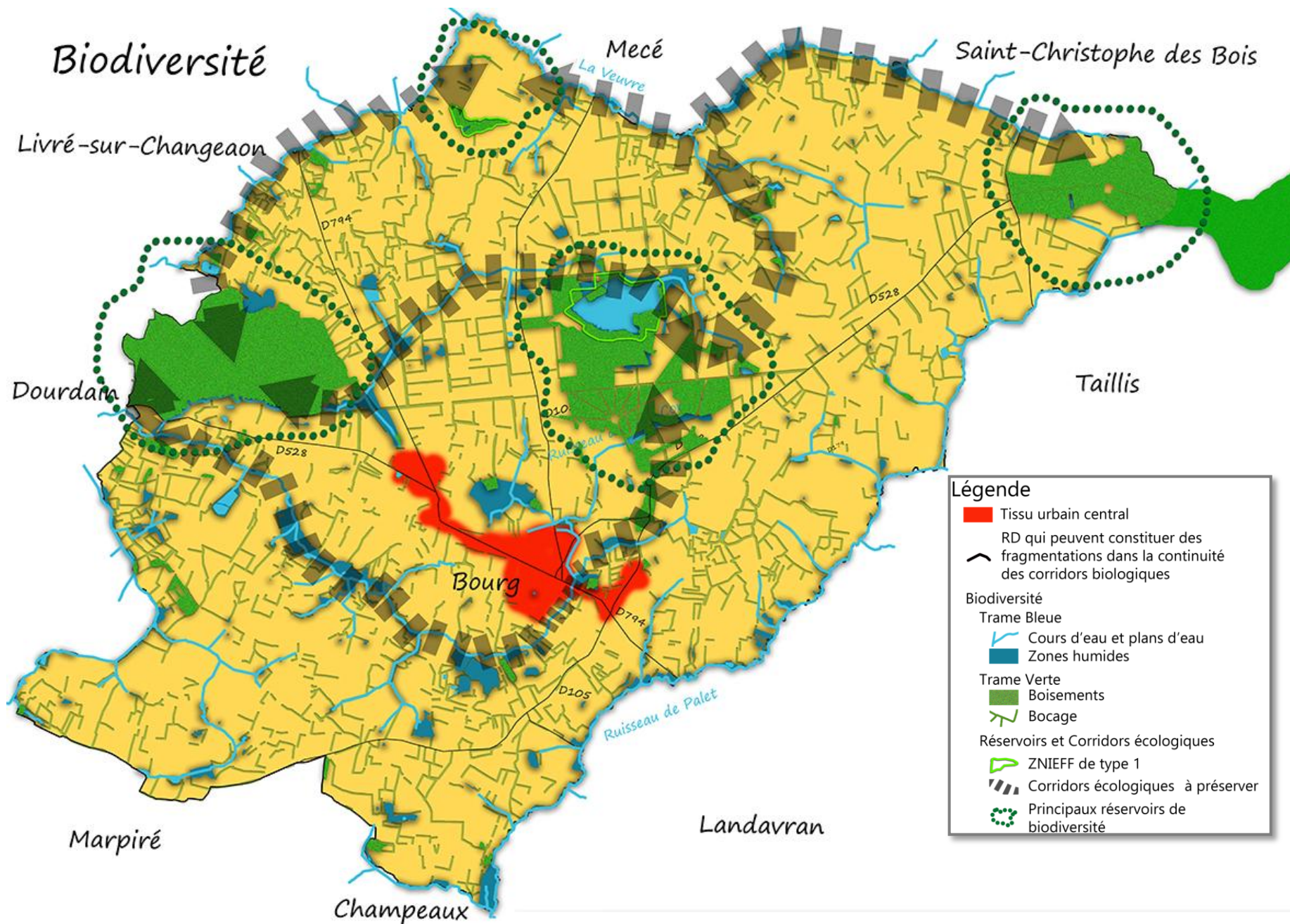
Projet Urbain



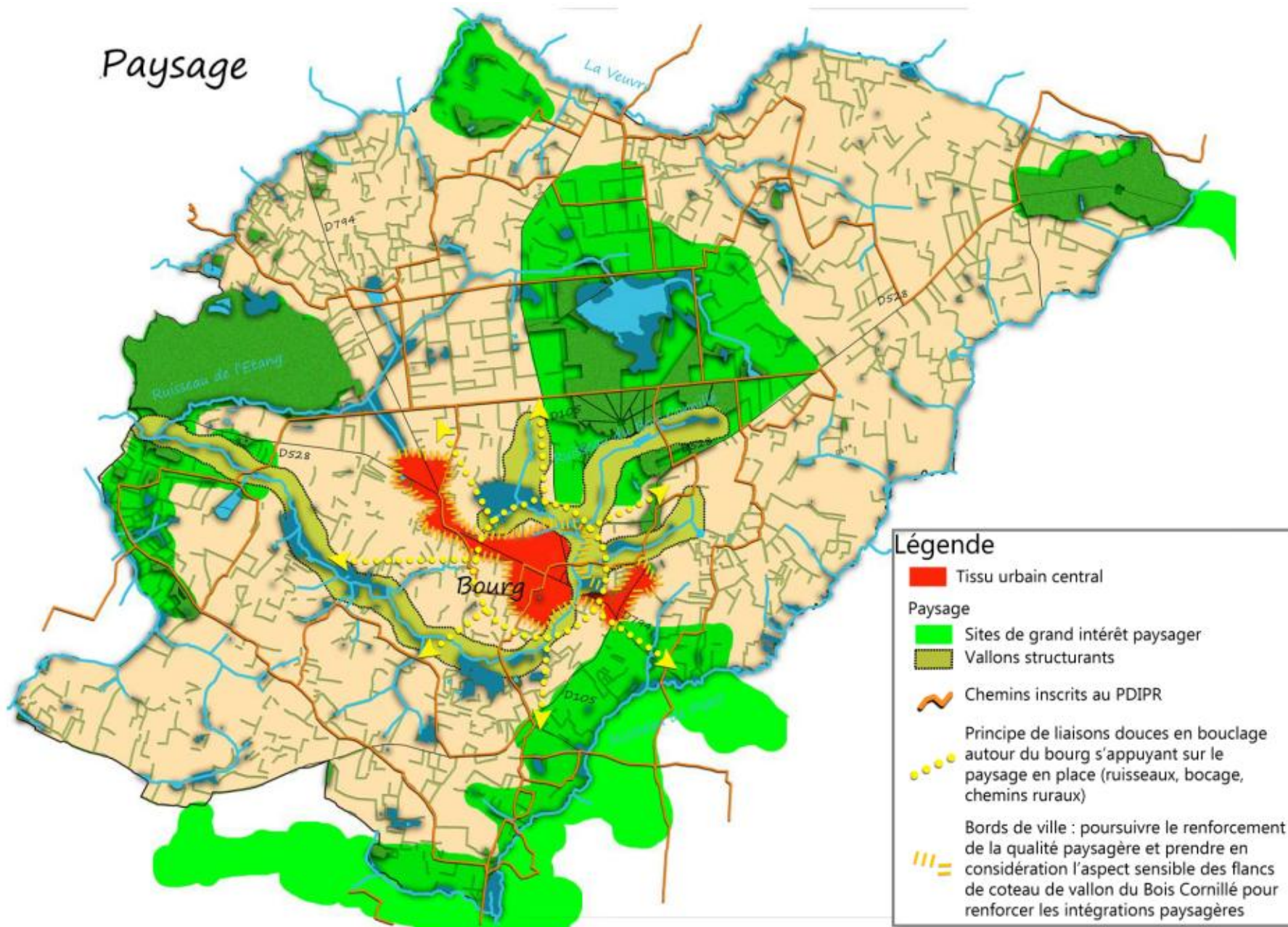
Projet activités





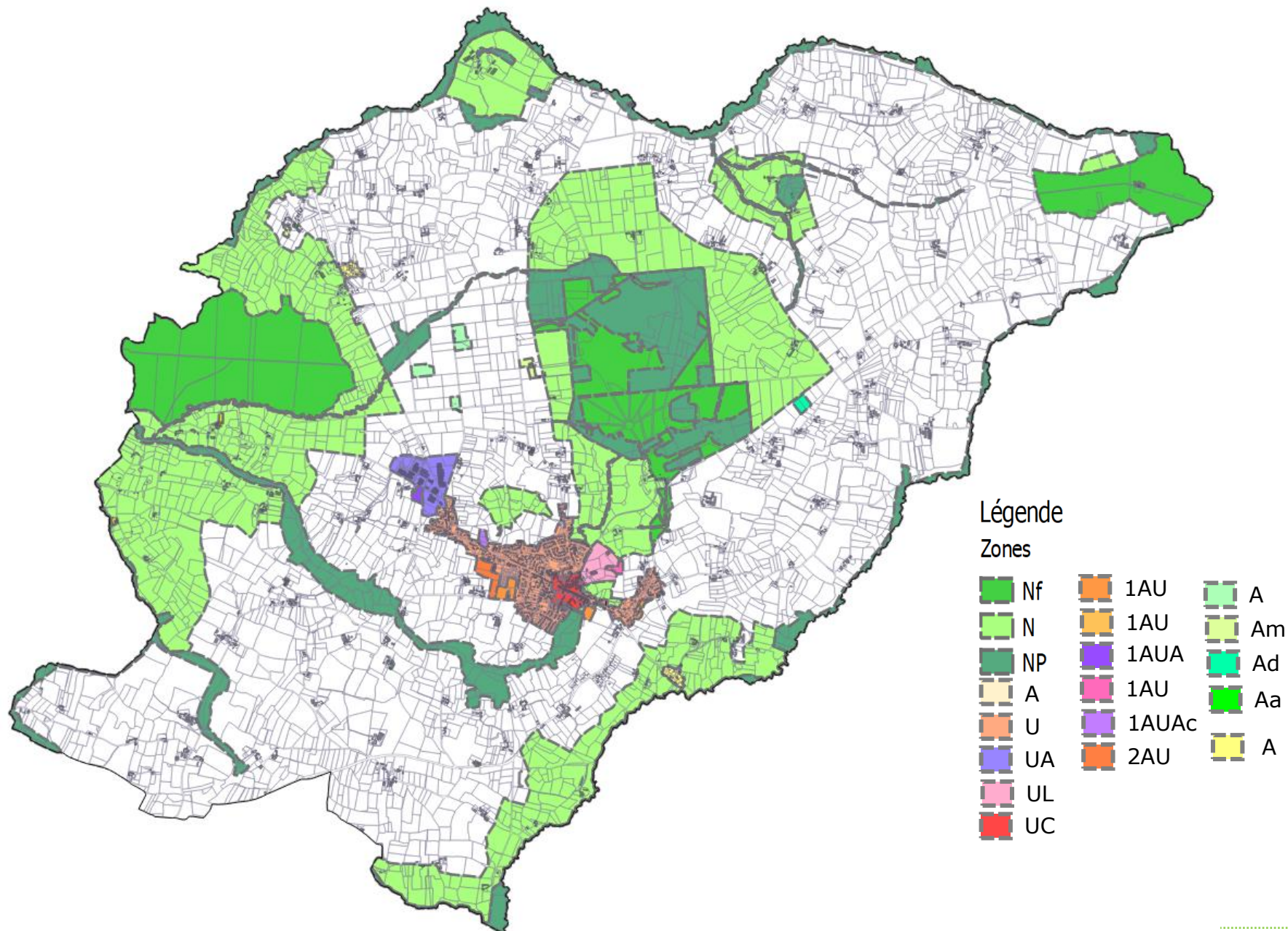


Paysage



Les éléments du PADD ont ensuite été traduits dans le règlement littéral et le zonage graphique du PLU. Pour rappel, ce dernier se présente de la manière suivante :

Carte 28 : Zonage graphique du PLU 2017 de Val-d'Izé – DRIOLLET Urbanisme, 2019



1) Conséquences et mesures sur le milieu physique

a. Conséquences et mesures sur le climat

L'urbanisation du territoire provoque irrémédiablement une augmentation des gaz à effets de serre (GES). Cela se produit en raison du fait que des espaces agro-naturels pourront être supprimés alors qu'ils permettent de capter certains de ces gaz. Également, l'accroissement de la population engendre une augmentation des GES, puisque le **nombre de voitures (1^{ère} source d'émissions de GES) et de logements (3^{ème} source d'émissions de GES)** va augmenter sur le territoire.

Néanmoins, la commune n'est pas soumise à une grande variabilité du climat (phénomènes climatiques importants, dérèglement,...) de nature à constituer un enjeu et une incidence forte pour le projet.

Le PADD ne porte pas d'axe stratégique spécifique pour la thématique « climat ». Néanmoins, la majorité des axes et objectifs du PADD ont un impact indirect afin de réduire l'utilisation des véhicules motorisés et favoriser les modes de déplacements doux, permettant ainsi de réduire les émissions de GES.

Ainsi, le PADD prévoit :

- Un **principe de liaisons douces en bouclage** autour du bourg ;
- Le **déploiement du réseau de transports en commun** au nord et au sud du bourg, sur l'axe de la RD 794 ;
- La **sécurisation du centre bourg** au niveau de la RD 794.

En outre, l'une des secteurs à urbaniser de la commune portera la **création d'une aire de stationnement à l'entrée ouest du bourg**, permettant ainsi d'inciter aux déplacements doux et au co-voiturage.

De plus, le règlement littéral ne prévoit pas de dispositions ou de zonages spécifiques pour le développement des déplacements doux, mis à part :

- L'obligation de **préservier les cheminements et voies figurant au plan départemental de randonnée** ;
- L'obligation de **prévoir une circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées) pour toute voie desservant plus de 2 constructions.**

Plus globalement, le projet de PLU prévoit également d'urbaniser moins de terres agro-naturelles par rapport au PLU de 2013. La **non-artificialisation des terres** permet ainsi de réduire l'impact sur le climat.

Concernant l'impact des logements sur le climat, le projet communal vise la **création de 195 logements d'ici 2027.**

Afin de s'assurer de la **création de logements moins gourmands en énergie** et donc moins émetteur de GES, le règlement littéral indique que, pour toutes constructions, dans toutes les zones, « *l'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.* »

- *Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.*
- *les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels.*
- *les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain, et s'insérer dans la structuration générale des architectures. »*

Le règlement autorise également **l'amélioration des habitations existantes, notamment les « passoires énergétiques »** : « *Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sous réserve du respect de la réglementation en matière d'accessibilité des espaces publics et privés.* »

Les constructions se conformeront aux dispositions réglementaires nationales en matière de réglementation thermique.

Rappel : une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie est exigée pour toute opération de construction supérieure à 1000 m² de surface de plancher. »

Ces mesures permettent donc de réduire l'impact de l'urbanisation prévue par le PLU sur le climat.

b. Conséquences et mesures sur le relief et la géologie

Le projet de PLU n'a d'incidence ni sur la géologie, ni sur la topographie de la commune. C'est pourquoi, aucune mesure n'est prise pour préserver ces éléments physiques au sein du PADD ou du règlement et du zonage.

Néanmoins, certaines dispositions du règlement littéral indiquent que :

- En zones UC, UB, A, N : Les exhaussements et affouillements sont autorisés, à condition d'être « *indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone* ».
- Zone UL, UA, NP : « *Affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation des retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie et autorisés à ce titre; pour la réalisation de voies et ouvrages d'art d'utilité publique ou les bassins tampons y compris dans les secteurs soumis au risque d'inondation* ».
- En zones A, N : « *travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface* ».
- En zone NF : sont interdits « *toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrains, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement non liés et nécessaires à l'exploitation forestière* ».

2) Conséquences et mesures sur les milieux agro-naturels

a. Conséquences et mesures sur les espaces naturels d'intérêt

L'absence de site Natura 2000 sur le territoire communal de Val-d'Izé ainsi que la distance entre la commune et ce type d'espaces les plus proches étant assez élevé, il n'y a pas d'impacts du PLU sur ces milieux.

En revanche, l'existence de deux ZNIEFF de type I sur la commune implique une vigilance quant aux impacts que le PLU pourrait avoir sur ces espaces d'inventaire. Ces éléments constituent, par ailleurs, des réservoirs de biodiversité sur le territoire communal.

Afin d'éviter les impacts sur ces zones et de les préserver, le PADD prévoit, via son axe n°5 « Protéger et valoriser les espaces naturels, les ressources et limiter les nuisances et les pollutions », deux objectifs :

- Préserver les connexions biologiques et les réservoirs de biodiversité : poursuivre la préservation des sites d'intérêt écologique, poursuivre la lutte contre les espèces invasives et les limiter, etc.
- Préserver les ressources et limiter les nuisances et les pollutions.

Cela se traduit, dans le zonage, par un classement de l'ensemble des ZNIEFF en tant que zone naturelle (N).

En outre, le projet urbain ne prévoit en aucun cas d'impact sur ces ZNIEFF, qui resteront libres de constructions.

Ainsi, les **ZNIEFF présentent sur le territoire sont protégées par le projet de PLU.**

b. Conséquences et mesures sur les espaces naturels et agricoles

L'urbanisation du territoire engendre une consommation des espaces naturels et agricoles. En effet, pour pouvoir accueillir et absorber les dynamiques démographique et économique futures, certaines zones agro-naturelles seront nécessairement consommées.

Néanmoins, la **consommation foncière du projet de PLU est moindre par rapport à celle de 2013 (21,07 ha urbanisables en moins)**. Le projet a donc un bilan positif.

Concernant les zones naturelles, elles sont destinées à protéger des sites dont le caractère qualitatif, paysager, environnemental, historique ou écologique est avéré. 3 zones N sont différenciées dans le cadre du PLU en fonction du caractère spécifique des sites : N, NP et NF. L'ensemble de ces zones couvrent une surface de **1642,58 ha, soit 36,0 4% du territoire**.

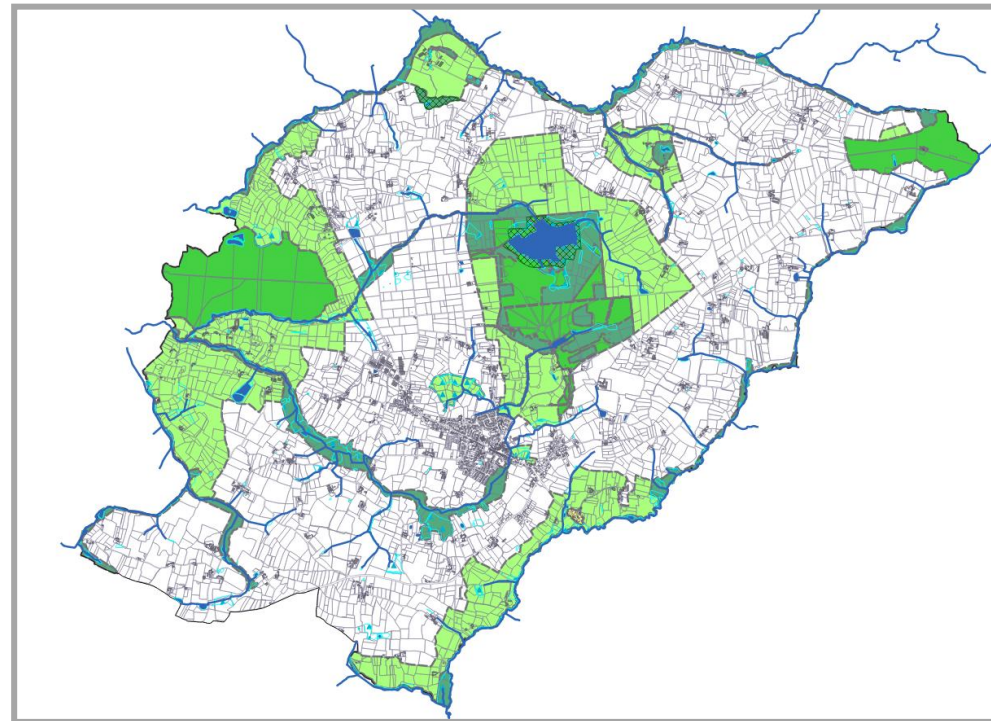
La zone N comporte des sous-secteurs : Nh, Nm et Na.

Les zones humides inventoriées, en plus de figurer sur le règlement graphique, ont été classées dans leur quasi-totalité en N ou NP.

Le zonage et le règlement permettent ainsi de traduire les enjeux suivants du PADD, en fonction des sous-secteurs :

- En zone Nm et Na : « Permettre le maintien, le développement et l'évolution des activités existantes, dans le bourg et l'espace rural » ;
- En zone Nh : « Permettre une densification limitée de certains hameaux ; Mettre en place une politique de l'habitat diversifiée, pour favoriser une mixité sociale, en proposant diverses typologies d'habitats et des sites de projets variés »
- En zone NF : « Poursuivre la préservation des cours d'eau, des zones humides, boisements et haies existants ainsi que des sites de très grand intérêt paysager, écologique et culturel ; Poursuivre la préservation de la qualité de l'eau et des milieux, et notamment les têtes de bassins versants ».

Il est à noter que la zone NP délimite les espaces, sites et paysages particulièrement sensibles et constitutifs de la trame verte et bleue (milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique). Les abords des cours d'eau et la majorité des boisements sont notamment concernés. Cette délimitation permet une protection totale des milieux qu'elle inclue. Elle couvre 362,27 ha soit 7,95% du territoire communal.



Carte 29 : Localisation des zones classées « N » sur Val-d'Izé par le projet de PLU – DRIOLLET Urbanisme, 2018

Concernant les zones agricoles, le règlement du PLU indique que « la zone A correspond, en application de l'article R. 151-22 du Code de l'urbanisme, aux zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La délimitation de ces zones fixe un principe d'affirmation de la vocation agricole des espaces concernés. Elle traduit l'enjeu défini par le PADD de pérenniser l'activité agricole existante, de favoriser une agriculture raisonnée.

La **zone A couvre 2783,22 ha, soit 61,06 % du territoire.** »

Il y a plusieurs sous-secteurs : Aa, AL, Ad et Am.

La délimitation de ces zones A et les règles associées s'inscrivent dans les principes du PADD et notamment :

- « Permettre le maintien, le développement et l'évolution des activités agricoles ;
- Favoriser la diversification de l'activité des exploitants agricoles ;
- Valoriser les produits locaux ;
- Favoriser la valorisation et la préservation du patrimoine bâti, tant dans le bourg que dans l'espace rural, au travers notamment du changement de destination de constructions au caractère patrimonial ».

La zone agricole couvre ainsi la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole.

Les élus ont veillé à **limiter les constructions nouvelles en secteur agricole**. Deux hameaux sur les 147 présents dans l'espace rural ont été zonés pour permettre l'accueil limité de nouveaux logements. Les capacités de densification sur ces **2 STECAL ne concernent que des parcelles sans usage agricole**. Différents critères de sélections ont été utilisés pour leur sélection, visant à réduire l'impact de ces STECAL sur l'environnement.

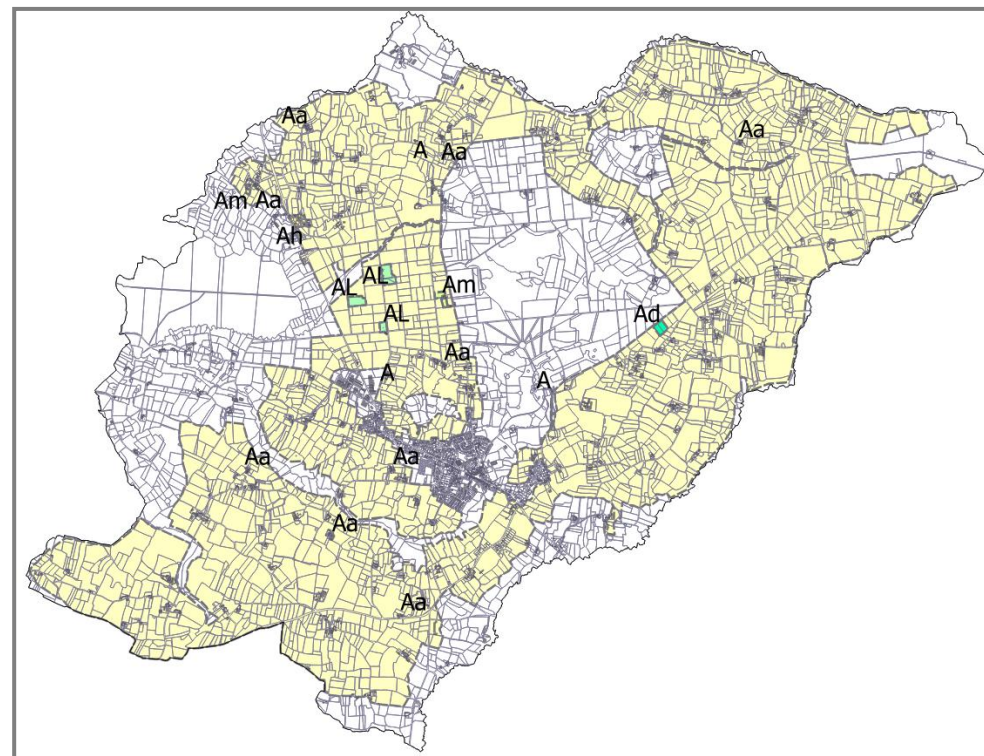
D'autre part, les constructions existantes à vocation d'habitat dans les espaces agricoles et naturels pourront effectuer des extensions, mais de manière limitée. Le **mitage** est donc **fortement limité par le projet**.

Des STECAL activités ont également été identifiés : 19 STECAL pour une surface totale de 12,61 ha. Ces secteurs, même s'ils se situent sur l'espace rural ne peuvent être gérés de la même manière que le secteur agricole, c'est pourquoi ils apparaissent sous un identifiant spécifique.

Sur Val-d'Îzé une grande **majorité des activités artisanales sont situées sur l'espace rural**. La volonté affichée dans le PADD est de « **permettre à ces activités de se pérenniser** ». Un zonage spécifique est donc essentiel pour permettre de réglementer l'évolution du bâti en cohérences avec les besoins de l'artisanat.

Les futurs artisans voulant s'implanter sur la commune ne pourront plus se développer sur l'espace agricole. Ils auront la possibilité de s'implanter dans la zone d'activités communale prévue à cet effet. La délimitation du périmètre de ces STECAL ainsi que les règles affectées à ces zones visent à **limiter au maximum l'impact sur l'agriculture et les espaces naturels : limitation des possibilités d'extension des constructions, respect des périmètres de réciprocité distance avec les exploitations agricoles en activité**.

La municipalité a respecté l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, selon lequel les espaces affectés aux activités agricoles et forestières doivent être préservés.



Carte 30 : Localisation des zones classées « A » sur Val-d'Îzé par le projet de PLU – DRIOLLET Urbanisme, 2018

c. Conséquences et mesures sur le réseau hydrographique et les zones humides

L'urbanisation du territoire peut engendrer la modification voire la destruction de cours d'eau et de zones humides. De plus, ces milieux sensibles peuvent subir des pollutions plus importantes en raison de l'imperméabilisation des sols et de l'accroissement et de la diversité des sources de pollution (véhicules, produits ménagers, activité agricole,...).

Ainsi, afin de limiter les impacts sur les cours d'eau et zones humides, le PADD ne prévoit pas d'axes stratégiques ou d'objectifs spécifique. Cependant, via son **axe n°5 « Protéger et valoriser les espaces naturels, les ressources et limiter les nuisances et les pollutions »**, deux objectifs permettent d'assurer cette protection :

- Préserver les connexions biologiques et les réservoirs de biodiversité : poursuivre la préservation des sites d'intérêt écologique, poursuivre la lutte contre les espèces invasives et les limiter, etc.
- Préserver les ressources et limiter les nuisances et les pollutions.

En effet, les cours d'eau et zones humides sont protégés, notamment lorsqu'ils constituent des corridors écologiques et/ou réservoirs de biodiversité.

iii. Cours d'eau

Cela se traduit dans le zonage par un classement en **zone « N » des linéaires de cours d'eau et de leurs abords**. La grande majorité des abords de cours d'eau sont classés en NP, soit une protection stricte.

En zone A et N, le règlement littéral indique que sont interdites, dans les toutes les zones (tous indices confondus), « *les constructions nouvelles situées à moins de 30 mètres vis-à-vis d'un cours d'eau naturel permanent (non busé)* ».

Un seul projet s'inscrit dans un site sensible, à proximité du ruisseau du Bois Cornillé. Cependant, l'OAP permet d'**éviter et réduire** son impact sur l'environnement via notamment la définition d'une zone inconstructible aux abords du ruisseau. Cet espace inconstructible sera perméable, et pourra être utilisé comme espace public ou fond de jardin.

iv. Zones humides

La **totalité des zones humides** inventoriées sont reportées au zonage et **protégés par une trame spécifique**. La quasi-totalité de ces zones humides a été incluse dans une **zone N ou NP (150 ha environ)**. Le reste des zones humides a été inclus dans la **zone A**.

De manière générale, les zones humides sont ainsi protégées au travers du règlement littéral : « **Sont interdits les constructions, les remblais et déblais, les drainages ou autres ayant pour conséquence la suppression ou la dégradation de la zone humide ou du cours d'eau**. Sont permis les travaux relatifs à la sécurité des personnes sous réserve d'une justification technique qu'ils ne peuvent être réalisés ailleurs, les actions d'entretien et de réhabilitation ».

Il est également rappelé que tout projet impactant une zone humide, même si elle n'est pas inventoriée par le PLU, doit faire l'application de la loi sur l'eau.

Seule une zone humide, de 0,06 ha a été zonée en 1AUL : zone de projet pour la création d'un Pôle Technique. Une OAP encadre l'urbanisation de cette zone et protège la zone humide, qui est en réalité un bassin de rétention d'eaux pluviales.

Lors de la constitution du PLU, les cartes de localisation de ces zones humides ont été prises en compte de façon anticipée afin de permettre un **évitement total** de l'impact du PLU sur ce type de milieu. En l'état des connaissances, l'objectif de l'évitement total de l'impact de l'urbanisation à court, moyen ou long terme **sur les zones humides a été atteint**.

La municipalité a également respecté l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme selon lequel les sites et milieux naturels doivent être protégés.

v. Qualité des eaux de surface

Le PADD ne vise pas directement cet objectif mais est inclus dans l'axe n°5.

Le règlement et le zonage du PLU vise néanmoins à encourager un maintien voire une amélioration de la qualité des eaux superficielles en **protégeant les cours d'eau et les zones humides via leur identification** dans le zonage et des dispositions associés mais aussi, par le **classement des haies antiérosives** afin de les préserver.

A cela s'ajoute l'**obligation d'une gestion des eaux pluviales pour les nouveaux aménagements** avant rejet dans le milieu naturel récepteur, via les annexes sanitaires et les OAP. Le PLU tend également à lever la dégradation de la qualité des eaux issue des zones urbaines. Cette obligation sera détaillée dans le volet « eaux pluviales », ci-après.

En outre, une **protection des captages d'eau potable** sur la commune est assurée, comme détaillé dans le volet « eau potable » ci-après.

d. Conséquences et mesures sur le bocage et boisements

L'urbanisation du territoire, ainsi que d'autres activités (ex : agriculture) peuvent parfois conduire à la modification voire à la destruction du bocage et des boisements.

En outre, la sylviculture et la privatisation des boisements peuvent parfois conduire à une dégradation de ces habitats et/ou à leur « pacage », déconnectant ces réservoirs de biodiversité.

Ainsi, afin de limiter les impacts sur le bocage et les boisements, le PADD ne prévoit pas d'axes stratégiques ou d'objectifs spécifique. Cependant, via son **axe n°5 « Protéger et valoriser les espaces naturels, les ressources et limiter les nuisances et les pollutions »**.

Cela s'est traduit par un classement en **zone naturelle (zone N, NP ou NF) des espaces boisés**.

Dans le règlement littéral, la protection des éléments du bocage et les espaces boisés bénéficient d'une protection via diverses règles permettant l'application de la séquence ERC.

Ainsi, en zones UC, UB, UA, A, N, NF, « *Les plantations existantes seront **conservées dans la mesure du possible**. En cas d'impossibilité, leur suppression sera justifiée (création d'accès notamment).*

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

*Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichement et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable** en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une*

***action de replantation** dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente ».*

De même, en zones UC, UB, « *les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des **clôtures à maintenir au mieux et à entretenir**. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident,...), il pourra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux,...) ».*

A noter que les zones NF constituent les **espaces boisés avec une vocation forestière, dotés d'un document de gestion durable**.

Par ailleurs, le règlement et le zonage utilisent deux outils pour garantir la protection des espaces boisés et les haies bocagères :

- Protection au titre des Espaces Boisés Classés (**EBC**) : environ **49,13 ha de boisements** ainsi que **75.6 km de haies bocagères** ;
- Protection au titre de la **loi Paysage** (Art. L.151-19 C.urb.) : **231,4 km de haies**, soit quasi 75 % des 308,7 km linéaire des haies inventoriées.

Plus précisément, ces différents classements induisent l'application de règles différentes :

– **Loi Paysage :**

« Un maintien des talus et des haies existants :

- L'arasement des talus et des haies sur plus de 5 m est interdit.
- Le déplacement d'une haie ne peut être envisagé qu'après autorisation de la commune.
- Il sera exigé en compensation la constitution, à l'aide d'essences locales, d'une haie d'intérêt environnemental équivalent (talus s'il y a lieu, sens de la pente, connexion biologique).
- Une demande d'autorisation est à produire en mairie.

Un suivi des coupes et arrachages des arbres remarquables :

- L'arrachage ou la coupe d'un arbre remarquable identifié sur le plan de règlement graphique du PLU ne peuvent être envisagés qu'après autorisation de la commune.
- Une demande d'autorisation est à produire en mairie.

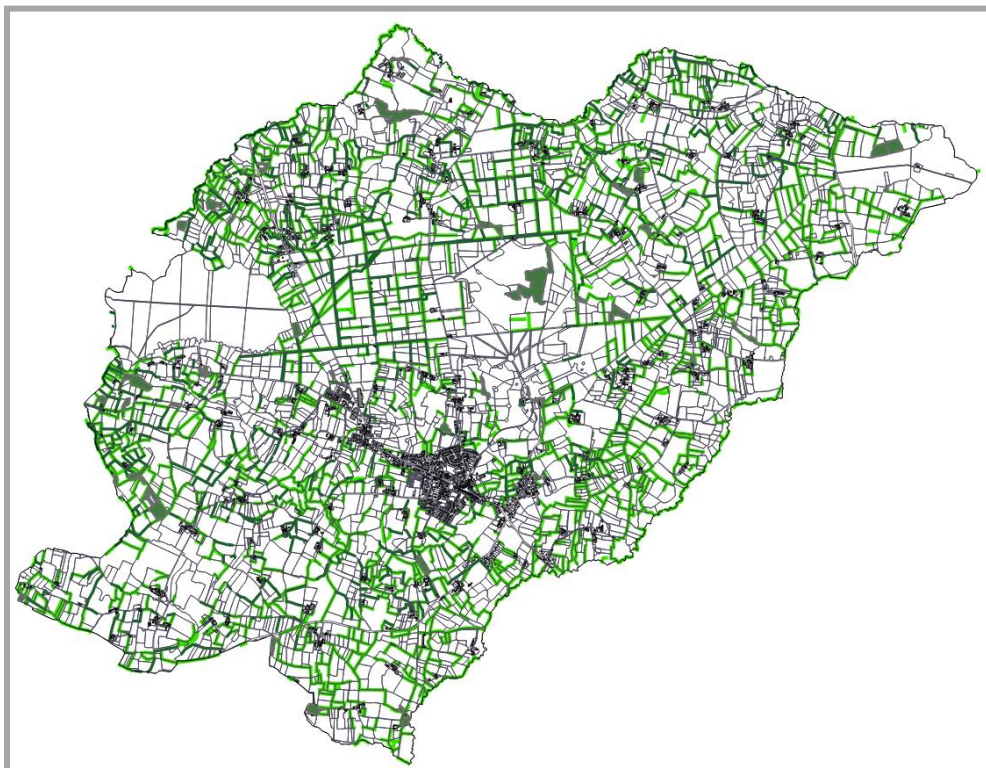
Une préservation des haies avec un entretien périodique :

L'entretien périodique préservant le linéaire n'est pas règlementé. Ne sont pas soumis à autorisation préalable :

- L'émondage des arbres de type dits « émousses » ou « têtards », ainsi que le nettoyage des abords de la haie,
- Les coupes de cépées d'arbres, respectant les souches en place et le renouvellement des végétaux (exemple : cépées de châtaigniers)
- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, dans la limite de 30% maximum du nombre total d'arbres pour chaque haie, ceci sur une durée de 10 ans, et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé par un plant d'essence locale.

Les coupes portant sur plus de 30% de l'ensemble des arbres doivent faire l'objet d'une demande préalable et d'une autorisation du maire.

En cas d'autorisation chaque arbre abattu sera renouvelé par un plant d'essence locale ».



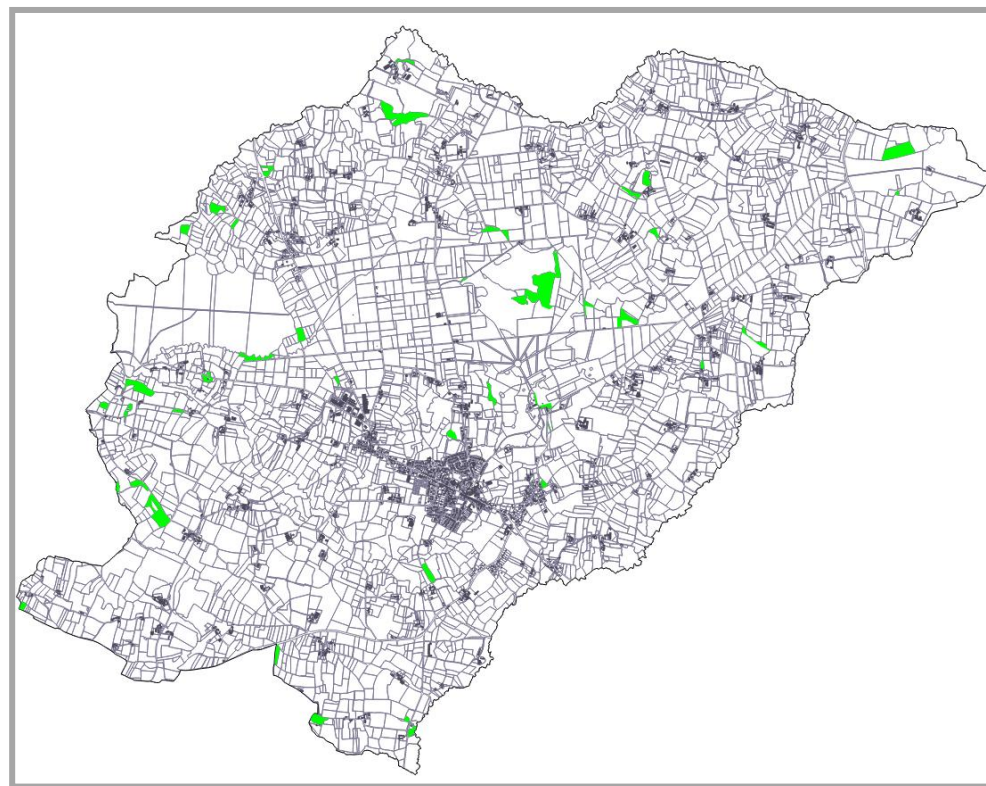
Carte 31 : Haies protégées au titre de la loi Paysage par le projet de PLU – DRIOLLET Urbanisme, 2018

2. EBC :

« Le règlement graphique (zonage) comporte les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L. 113 - 1 à L. 113 - 7 et R. 113 - 1 à R. 113 - 14 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 et 2 et R. 311-1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme) ».



Carte 32 : Localisation des espaces classés EBC par le projet de PLU – DRIOLLET Urbanisme, 2018

e. Conséquences et mesures sur la trame verte et bleue

Composée de 4 réservoirs de biodiversité, de 4 corridors écologiques principaux et de quelques zones de discontinuités (zone urbaine, routes départementales), la trame verte et bleue (TVB) au niveau communal peut subir une pression au travers de l'urbanisation du territoire. En effet, la destruction ou la mauvaise qualité biologique des éléments constituant la trame peuvent créer des incidences préjudiciables pour l'environnement si des mesures ne sont pas prises.

C'est pourquoi, le PADD prévoit, au travers de l'axe stratégique n°5 « **« Protéger et valoriser les espaces naturels, les ressources et limiter les nuisances et les pollutions »** ». Deux objectifs permettent alors d'assurer cette protection :

- Préserver les connexions biologiques et les réservoirs de biodiversité : poursuivre la préservation des sites d'intérêt écologique, poursuivre la lutte contre les espèces invasives et les limiter, etc.
- Préserver les ressources et limiter les nuisances et les pollutions.

L'une des cartes de synthèses des objectifs du PADD traite d'ailleurs de la protection et du maintien de la TVB.

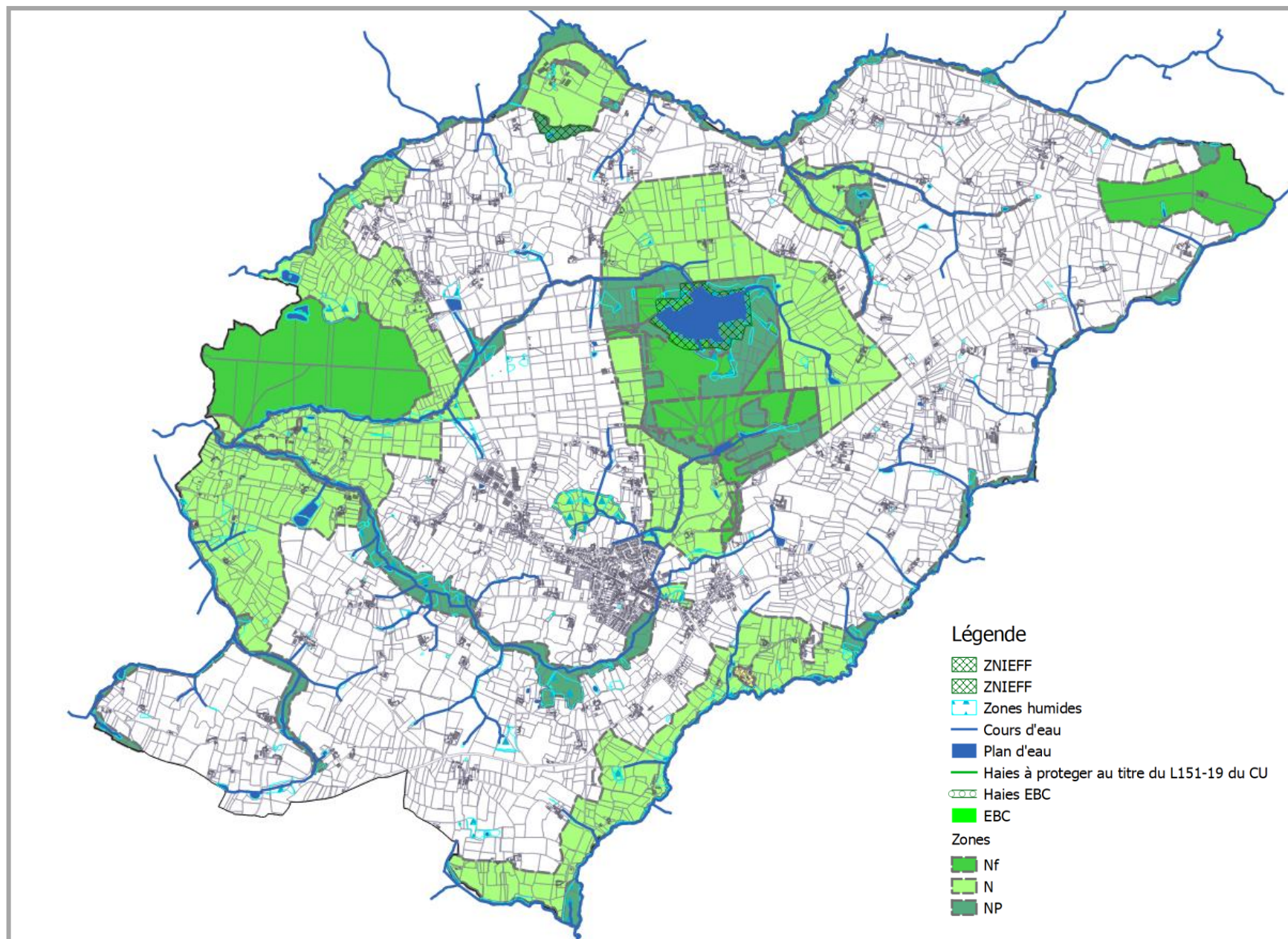
Le règlement et zonage permettent la prise en compte de la trame verte et bleue au travers des éléments la constituant (ZNIEFF, zones humides, cours d'eau, boisements, bocage).

Cela est explicité ci-avant, en fonction du milieu.

Le projet de PLU opère ainsi une **protection de la trame verte et bleue communale de manière concrète et efficace**.

A noter par ailleurs que les zones agricoles peuvent également soutenir la trame verte et bleue et, que ces zones constituent la plus grande part du territoire.

Enfin, les zones urbanisées, principalement le bourg, peuvent également jouer un rôle dans une trame verte et bleue plus locale. Ces éléments ont notamment été pris en considération par le règlement du PLU ainsi que les OAP des secteurs à urbaniser. Cela permet de garantir une certaine perméabilité dans les zones urbaines.



Carte 33 : Classement des éléments constitutifs de la trame verte et bleue par le projet de PLU – DRIOLLET Urbanisme, 2018

3) Conséquences et mesures sur le paysage et le patrimoine culturel

L'évolution des bâtis et des usages du sol sur la commune, notamment au niveau du bourg, peut constituer un impact significatif sur le paysage et le patrimoine, lorsque des mesures de protection ne sont pas prises.

Or, le rapport de présentation du projet de PLU met en exergue la volonté communale de permettre un développement qui s'intègre parfaitement dans le paysage existant.

Le PADD intègre l'enjeu paysager et patrimonial dans son ensemble et, est porté principalement par l'axe stratégique n°6 « Mettre en valeur le territoire et améliorer le cadre de vie ».

Ainsi, plusieurs objectifs et actions du PADD correspondent à l'enjeu :

- « Conserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine local » au travers de diverses actions (continuer de maintenir et valoriser le patrimoine architectural dans le bourg et l'espace rural, continuer d'intégrer et de valoriser les franges urbaines sur les espaces agro-naturels dans le cadre des projets de développements urbains, poursuivre la gestion différenciée des espaces verts publics, etc.) ;
- « Poursuivre la valorisation, l'amélioration de la qualité paysagère des espaces publics du centre bourg » ;
- « Requalifier la zone d'activités au niveau paysager pour mieux l'intégrer dans son environnement et valoriser l'entrée nord de l'agglomération » ;
- « Valoriser l'entrée de ville Est au travers d'un espace public paysager » ;
- « Poursuivre la préservation des cours d'eau, des zones humides, boisements et haies existants ainsi que des sites de très grand intérêt paysager, écologique et culturel ».

Ces éléments sont d'ailleurs synthétisés dans une carte « Paysage » du PADD, notamment en symbolisant le **principe de liaisons douces en bouclage autour du bourg s'appuyant sur le bocage en place** et, la **poursuite du renforcement de la qualité paysagère des bords de ville**.

Ainsi, le règlement de toutes les zones - en particulier celui des zones à urbaniser - impose des **règles qui favoriseront l'intégration des nouveaux quartiers dans le paysage existant**.

D'autres éléments du PLU concourent également à la conservation du paysage dont :

- Le classement de **231,4 km de haies bocagères au titre de la Loi Paysage**,
- La **préservation des éléments naturels** y compris dans les zones urbaines, notamment via des OAP ;
- La **valorisation des entrées de ville** notamment via des OAP ;
- La **préservation du patrimoine bâti par le changement de destination et l'identification de certains éléments au titre de la Loi Paysage**.

Le règlement littéral rappelle ainsi que, pour les éléments du paysage identifiés au PLU, « *tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers* ».

Autrement il est également indiqué que, sur l'ensemble du territoire, « *l'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages* ».

Le règlement précise aussi que « *la liste des entités archéologiques recensées par la DRAC et disponibles à la date d'arrêt du PLU est portée en annexe du [...] règlement. Ces entités archéologiques sont reportées aux documents graphiques avec une légende spécifique* ».

La municipalité a, par conséquent, respecté l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme selon lequel les paysages doivent être protégés.

b. Conséquences et mesures relatives aux eaux usées

L'urbanisation du territoire implique l'augmentation de la quantité des eaux usées transitant sur la commune puisqu'elle va de pair avec l'augmentation de la population.

Cet impact a été étudié dans le cadre du projet de PLU, via les annexes sanitaires qui se sont également appuyées sur le zonage assainissement mis à jour en mai 2017 par le bureau d'études SCE.

Selon les calculs, il y aura, **d'ici 2027, 536 Équivalent-Habitant (EH) supplémentaires raccordés à la station d'épuration.**

Cette charge supplémentaire comprend les branchements en cours pour les logements existants (186 EH) et ceux à venir (350 EH).

Il a néanmoins à noter que ce chiffre total est une surestimation ; la réalité fera que le nombre d'EH sera moindre en 2027 pour diverses raisons (1 habitant = 1 EH est sécuritaire ; l'ensemble des nouveaux habitants n'iront pas s'installer dans le bourg puisqu'il y a deux STECAL habitat pour lesquels l'assainissement sera individuel, etc.).

Au niveau de la capacité de la station d'épuration, il faut donc retenir que, **selon la base du calcul (prise en compte des analyses moyennes ou des pointes de la charge organique entrante) le constat diffère :**

- Dans le premier cas, la station d'épuration ne sera **pas saturée en 2027**,
- Dans le second cas, la station d'épuration sera **saturée en 2027**.

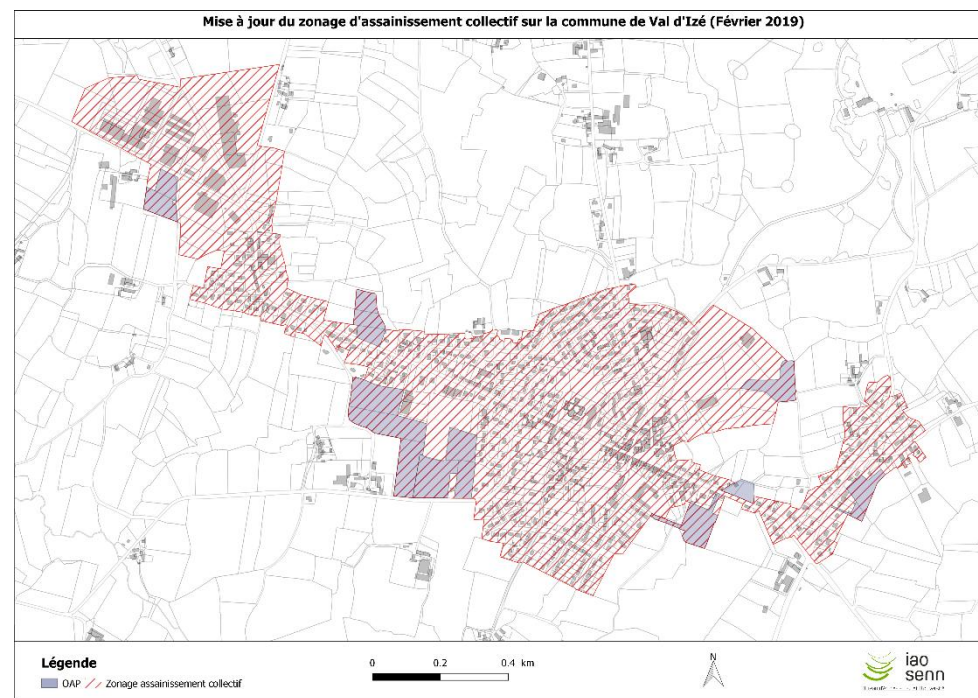
Sur la thématique « eaux usées », le PADD n'a pas d'axe stratégique ou d'objectif spécifique. Cependant, l'axe 5 et l'objectif « Préserver les ressources et limiter les nuisances et les pollutions » induisent la **poursuite de la qualité de l'eau et des milieux, notamment les têtes de bassins versants.**

Or, la qualité de l'eau est également liée aux rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.

Les chiffres étant à relativiser, les annexes sanitaires indiquent ainsi que la collectivité et/ou l'exploitant sont invités à **suivre attentivement l'évolution de la charge traitée ainsi que les performances de la station d'épuration au fur et à mesure de l'urbanisation.** D'ici le 01/01/2020, Vitré communauté sera donc chargée d'opérer la surveillance nécessaire concernant la capacité de la station.

Cela se traduit donc dans le règlement littéral qui indique, pour toutes zones, que « toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un **dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur**. En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire. »

Le règlement s'appuie ainsi sur le zonage assainissement mis à jour (base : zonage assainissement de SCE de 2017) : le bourg et les zones urbanisables futures sont comprises dans l'assainissement collectif.



Carte 35 : Zonage assainissement de Val-d'Izé – IAO SENN, février 2019

c. Conséquences et mesures sur l'eau potable

L'urbanisation du territoire implique l'augmentation de la demande en quantité d'eau potable, c'est-à-dire une **augmentation d'environ 34 350 m³ par an d'ici 2027** (base de calcul : 99 m³ par habitants sur une année pour environ 350 habitants supplémentaires attendus d'ici 2027 sur Val-d'Izé), mais elle constitue aussi un risque de pollution pour l'eau potable, surtout si des activités non respectueuses de l'environnement perdurent au sein des périmètres de protection des captages d'eau potable.

Tout d'abord, le syndicat dispose de ressource pour alimenter l'ensemble des urbanisations prévues par le PLU, notamment grâce aux différentes sources d'alimentation (propre au syndicat, et par les apports des syndicats voisins : SYMEVAL, SIE de Chateaubourg, SIE des Monts de Vilaine).

Cependant, le captage d'eau potable de la Motte St Gervais sur Val-d'Izé a connu une pollution aux hydrocarbures en 2016, ayant conduit à une diminution de la production d'eau potable.

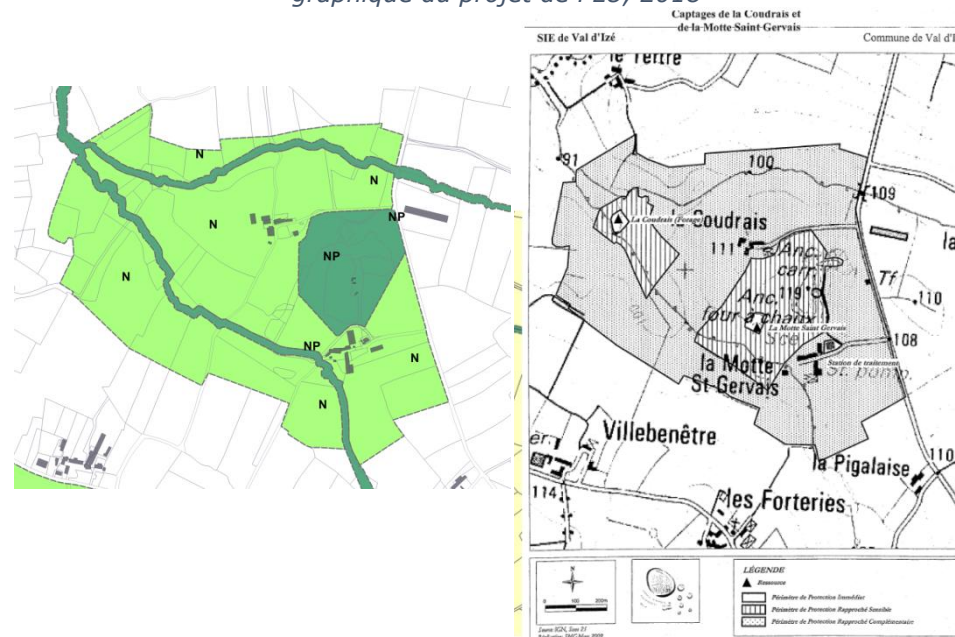
Sur la thématique « eau potable », le PADD n'a pas d'axe stratégique ou d'objectif spécifique. Cependant, l'axe n°5 porte un objectif de qualité de l'eau et donc, de la ressource en eau potable.

Cela se traduit dans les annexes sanitaires, dont les dispositions générales indiquent que « **les extensions urbaines seront toutes raccordées au réseau existant alimenté par le SIE de Val d'Isère** [...]. Les porteurs de projet doivent prendre contact avec le syndicat pour étudier le raccordement au réseau d'eau potable ».

Le règlement littéral indique que « les périmètres de protection du captage d'eau potable de la Motte Saint Gervais et de la Coudrais reportés sur les documents graphiques du règlement correspondent aux périmètres définis par l'arrêté préfectoral annexé au PLU. Dans ces périmètres, les constructions sont soumises à des dispositions particulières figurant dans l'arrêté annexé au PLU. Ces dispositions particulières prévalent sur le règlement des zones du PLU ».

Par conséquent, les captages d'eau potable sur Val-d'Izé bénéficient d'un zonage protecteur, puisque l'ensemble du périmètre est classé en zone N ou NP.

Carte 36 : Zonage des captages d'eau potable sur Val-d'Izé en comparaison avec arrêté prescrivant les périmètres de protection – extrait du zonage graphique du projet de PLU, 2018



d. Conséquences et mesures relatives aux sols et sous-sols

Pour faciliter la phase opérationnelle des projets, notamment dans les zones à urbaniser, il est préférable d'éviter les sites ou sols pollués, ainsi que les sites accueillant des carrières.

Le PADD ne prévoit pas d'axe stratégique ou d'objectif relatif à cette thématique.

Néanmoins, le zonage a été réalisé en prenant en compte cette thématique. Ainsi, l'ensemble des **zones permettant une urbanisation sur la commune n'accueille ni un site ou sol pollué, ni une carrière.**

e. Conséquences et mesures relatives à l'énergie et la qualité de l'air

L'urbanisation implique logiquement une augmentation de la consommation et de la pollution liée à l'énergie : plus d'énergie consommé en raison du nombre de ménage qui augmente, plus de pollution lumineuse liée aux axes de déplacement devant être éclairés, plus véhicules polluants circulants sur le territoire communal, etc.

Le projet de PLU, au travers des principes et orientations du PADD et des OAP vise à maîtriser la consommation d'énergies. Cela se traduit par :

- « La valorisation et la protection du patrimoine naturel et architectural dans un dessin collectif et notamment intégrer les préoccupations environnementales au cœur des projets urbains » ;
- « Favoriser la performance énergétique des bâtiments par l'utilisation d'énergies renouvelables et l'orientation des constructions ».

Dans le règlement, cela se traduit par des dispositions spécifiques pour la performance énergétique des constructions principales.

De manière générale, Le projet de PLU prend en compte la problématique des économies d'énergie et de l'utilisation des énergies renouvelables dans le domaine de l'habitat en :

- Autorisant l'utilisation de dispositifs d'économies d'énergie,
- Privilégiant l'implantation des constructions en fonction de la topographie et de l'orientation de la parcelle favorisant ainsi l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

De plus, le recours aux énergies renouvelables est préconisé dans l'ensemble des zones du PLU. La commune souhaite faciliter l'implantation de ces types de dispositifs. Les règles inscrites permettent la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

5) Conséquences et mesures sur le milieu humain et le cadre de vie

a. Conséquences et mesures relatives au bruit et à la luminosité

Les enjeux liés aux nuisances sonores et à la lumière artificielle ne sont pas forts sur la commune. Le projet de PLU ne prévoit pas un projet destiné à augmenter de manière notable ces nuisances.

Aussi, le PADD ne prévoit pas d'axe stratégique spécifique pour cette thématique.

Concernant le bruit, le règlement littéral indique néanmoins que « *les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels* », permettant ainsi de limiter d'éventuelles nuisances sonores futures.

En outre, le règlement ne prévoit aucune règle spécifique concernant l'éclairage artificiel sur la commune.

b. Conséquences et mesures relatives aux risques naturels et technologiques

Parmi l'ensemble des éléments étudiés lors du diagnostic, l'enjeu le plus important réside dans le **risque d'inondation par débordement de cours d'eau**.

Ce risque peut être augmenté si les eaux de ruissellement ne sont pas traitées correctement et/ou si le milieu naturel récepteur n'est pas en capacité de recevoir ces débits. En effet, l'imperméabilisation des sols et la capacité des réseaux, fossés et cours d'eau peuvent conduire à des problématiques d'inondations. Également, la constructibilité de terrains en zone inondable, constitue un risque pour la sécurité des biens et personnes, qu'il est préférable d'éviter dans la mesure du possible.

Sur la thématique « risque d'inondation », le PADD n'a pas d'axe stratégique ou d'objectif spécifique. Néanmoins, un principe fondamental de prévention du risque d'inondation est rattaché à l'axe n°5.

Néanmoins, la protection des éléments de la trame verte et bleue par le PLU (comme exposé précédemment), via les cours d'eau, les zones humides, le

bocage, les prairies est primordiale pour assurer une prévention dans le risque d'inondation (zone d'expansion des crues, zone naturelle d'étiage, ruissellement,...).

A cela s'ajoute, les éléments liés à la gestion des eaux pluviales, notamment d'un point de vue quantitatif (comme exposé précédemment).

Le règlement littéral édicte les règles suivantes pour l'ensemble du territoire :
« Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens à l'intérieur du périmètre délimitant la zone inondable. »

A cette fin sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- Les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues,
- Les constructions nouvelles qui ne respectent pas les conditions mentionnées ci-après

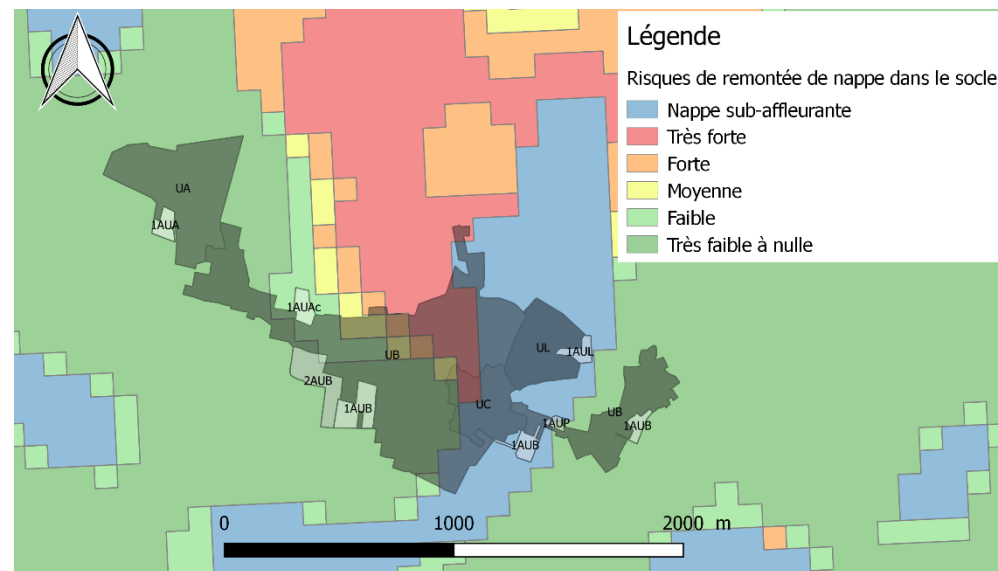
A cette fin sont admis :

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes :
 - Sous réserve que le premier plancher de l'extension, ou de la construction se situe à au moins **30 cm au-dessus des plus hautes eaux la cote NGF de référence** (88.60 pour le niveau des plus hautes eaux) et qu'elle ne comporte **pas de sous-sol**,
- La construction ou l'extension sur pilotis est autorisée dans le respect des articles codifiant les droits à construire du présent règlement et suivant les zonages concernés du PLU.
- Les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai.
- Les ouvrages publics, de quelques natures que ce soit sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle au libre écoulement des eaux ;
- Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site peuvent être autorisées en secteur inondable des zones N ou NP et U. ».

Enfin, il est à noter que les principaux risques existants sur la commune, en l'occurrence le risque d'inondation, sont pris en compte dans le projet de PLU. Ces risques sont aujourd'hui réduits du fait d'**aménagement récents** réalisés par la commune à proximité du ruisseau du Bois Cornillé aux abords du bourg.

Un projet d'habitat est à proximité de ce cours d'eau. Les abords du cours d'eau sont rendus inconstructibles par une **OAP** afin de réduire les risques.

Concernant le risque de remontée de nappes dans le socle, la **partie ouest du bourg de Val-d'Izé** est soumise à un risque important. Ainsi, **deux zones AU se trouvent dans un secteur de risque de remontée de nappes sub-affleurant.**



Carte 37 : Localisation des sensibilités liées aux remontées de nappes dans le socle sur les zones urbanisées et urbanisables du projet de PLU de Val-d'Izé – inondationsnappes.fr, 2017

S'agissant du risque de remontée de nappe dans le socle, le règlement littéral, via les dispositions générales indique que : « la commune est classée en partie en zone d'aléa très forte. Dans les secteurs d'aléa fort à très fort, les constructions devront mettre en place toutes les mesures nécessaires pour se prémunir contre ce risque.

Une **étude hydro-géotechnique** pourra être demandée sur certains secteurs urbanisables, durant la phase d'étude du projet opérationnel afin de **qualifier l'enjeu et les mesures adaptées au site dans le cas où il y a un risque d'aléa fort à sub-affleurant de remontée de nappes** ».

Quant au **risque fort d'activité volumique du radon** qui concerne la commune, **aucune prescription particulière** n'est prise par le PLU.

En France, il n'existe actuellement pas de limite réglementaire applicable aux habitations. Sur la base des recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé, la Commission européenne et la France ont retenu la valeur de **300 Bq/m³ en moyenne annuelle comme valeur de référence en dessous de laquelle il convient de se situer**. Lorsque les résultats de mesure dépassent 300 Bq/m³, il est ainsi nécessaire de réduire les concentrations en radon.

Cet élément peut être traité lors de la phase opérationnelle des projets d'urbanisation ou de renouvellement urbain via diverses techniques (étanchéité entre le sol et le bâti par colmatage des fissures et des passages de canalisations, pose d'une membrane, etc. ; information des propriétaires et locataires sur les bonnes pratiques à observer comme l'aération régulière des pièces ou mise en place d'une ventilation adaptée, choisir un mode de chauffage ne favorisant pas le transfert du radon dans les habitations, etc.).

Enfin, la présence du **gazoduc** est connue et prise en compte puisqu'une **servitude** est liée à sa présence. Ainsi, le projet de PLU reprend dans son zonage l'emprise de la servitude. Cette canalisation fait l'objet d'une servitude d'implantation et de passage. Aussi, est fait également l'objet d'une servitude prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé :

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un Arrêté Préfectoral du 19/01/2017 instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation associées aux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et des installations annexes jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom de la Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
ORGERES BELLE ETOILE - JAVENE	150	67,7	45	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Les **zones d'urbanisation future sont localisées en dehors** du site de traversé du gazoduc Orgères-Javené.

c. Conséquences et mesures relatives au trafic routier et qualité de l'air

Dans un cadre de développement durable de la commune, la politique de déplacements incite à promouvoir un usage raisonné de la voiture au sein du bourg visant à réduire la facture énergétique des ménages, réduire la production des gaz à effet de serre...

Le projet adaptera les supports de déplacements aux motifs du déplaçant et sécurisera les déplacements. Ces grands principes se traduisent dans les axes stratégiques du PADD et au travers des OAP.

Dans cette optique, une carte synthétisant les objectifs du PADD concernant les déplacements a été édictée, en symbolisant notamment le déploiement du réseau de transports en commun, l'aménagement d'un bouclage de cheminements doux autour du bourg, la sécurisation et l'amélioration de l'entrée de ville ouest, etc.

Le projet de PLU localise les zones AU dans la continuité du tissu urbain existant et, donc en connexion avec les réseaux viaires. De plus, l'accueil majoritaire de nouveaux habitants dans le bourg permet de privilégier un urbanisme de proximité moins générateur de déplacements automobiles.

Pour chaque secteur faisant l'objet d'OAP, des principes de cheminements doux et d'accès automobiles sont prévus.

L'inscription d'emplacements réservés pour sécuriser l'espace public, développer le réseau de liaisons douces et améliorer les déplacements vise également une gestion durable des déplacements. Le PLU comporte les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro, renvoyant à un tableau de synthèse, indiqué sur le règlement graphique (zonage) et qui précise leur superficie, leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

De manière générale, le projet de PLU prend en compte la problématique des émissions de gaz à effet de serre dans le domaine des déplacements par :

- Une localisation des secteurs urbanisables à vocation d'habitat à proximité du centre bourg ;
- Un développement d'un maillage piéton et cycle dans les nouveaux secteurs d'urbanisation.

d. Conséquences et mesures relatives aux déchets

L'urbanisation du territoire implique une augmentation des déchets, mise en corrélation avec l'augmentation de la population. De la même manière, le développement des activités économiques s'accompagnera de volumes complémentaires avec des exigences divergentes en matière de filières, en fonction de la nature des différentes activités implantées. Les incidences peuvent donc être liées à la gestion de ces déchets.

La commune dispose d'une déchetterie, située au nord-est du bourg, au sein d'une zone agricole. En reprenant les ratios de déchets en kg/habitant, une estimation des quantités de déchets produits par la commune en 2027 a été réalisée. Aussi, on estime, avec 3000 habitants, que 1492 tonnes de déchets seront produites contre 1313 tonnes en 2017 (estimation). L'augmentation de la population au cours des prochaines années conduira à une augmentation de la quantité de déchets à collecter et à traiter.

Cette thématique ne fait cependant pas l'objet d'une attention particulière dans le PADD, ni dans le zonage. En effet, la gestion des déchets est un enjeu traité à l'échelle de la Communauté de Communes : la commune n'a pas cette compétence.

Toutefois, la problématique des déchets a été prise en compte au travers du règlement littéral et du projet global (localisation des secteurs d'urbanisation dans la continuité du tissu existant).

Le projet de PLU maintient l'existence de la déchetterie sur son territoire via un pastillage en STECAL pour cet élément, permettant également de ne pas grever l'avenir (travaux sur la déchetterie permis).

En outre, le règlement littéral indique que « toute opération de lotissement et opérations groupées devront comporter un espace suffisant pour assurer la collecte sélective des déchets, conformément au règlement de l'établissement en charge de la collecte des déchets, qui devront figurer au plan masse des opérations.

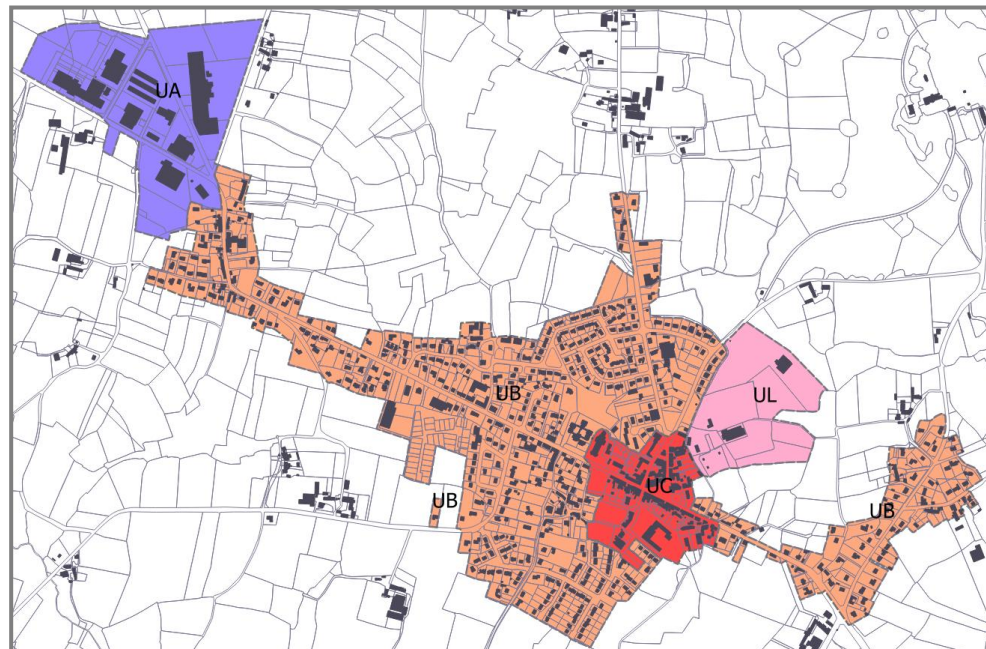
De la même façon, les locaux commerciaux et destinés à la restauration devront prévoir les espaces nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les opérations de construction comporteront les dispositifs nécessaires au tri sélectif des déchets de chantier ».

III. Conséquences et mesures à l'échelle des secteurs à projet sur l'environnement

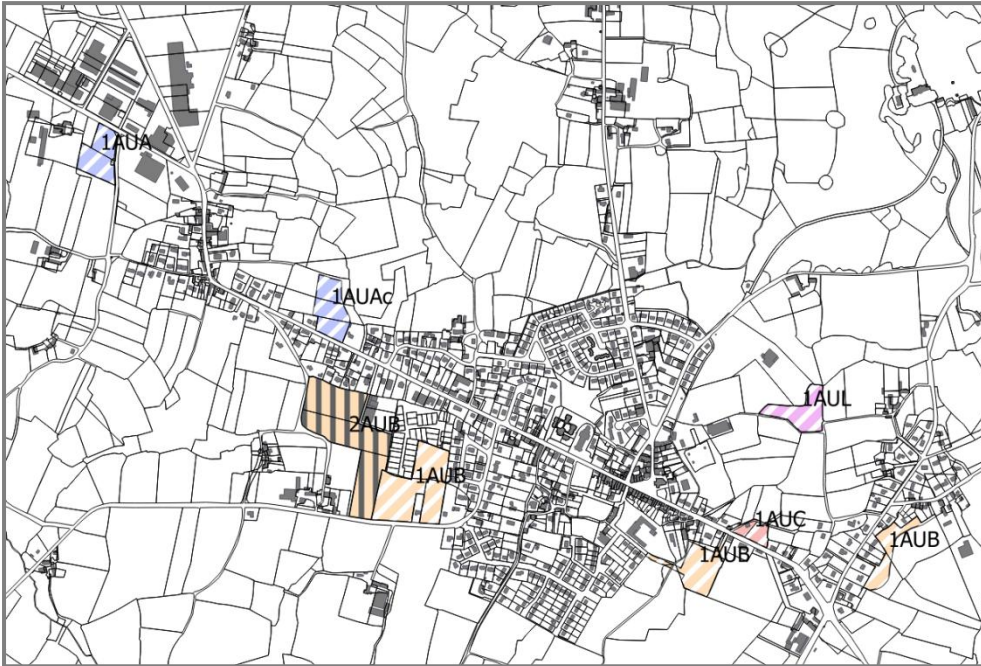
Les secteurs à urbaniser peuvent être classés au sein de différentes zones :

- ❖ Les zones U, correspondant à des zones déjà urbanisées, dont les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le règlement littéral.



Carte 38 : Localisation des zones U sur Val-d'Îzé – extrait du zonage, DRIOLLET Urbanisme, 2018

- ❖ Les zones AU, correspondant à des zones situées en continuité des zones urbaines et qui pourront être urbanisées à court, moyen ou long terme.



Carte 39 : Localisation des zones AU sur Val-d'Izé – extrait du zonage, DRIOLLET Urbanisme, 2018

- ❖ Les STECAL (Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées), délimitées de façon exceptionnelle pour permettre une évolution dans l'espace rural.

Ces zones peuvent faire l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou pas.

En conséquence, le **projet de PLU prévoit une OAP sur l'ensemble de la zone U du bourg et l'ensemble des zones AU. Seuls les STECAL ne bénéficient pas d'OAP.**

1) Secteurs urbanisables faisant l'objet d'une OAP

Afin de compléter les conditions d'aménagement et d'équipement définies par le règlement littéral du PLU, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été édictées. En effet, les dispositions du règlement et des OAP sont complémentaires.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par quartier ou secteur définissent alors les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Les OAP peuvent également comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Au travers de ces OAP, différentes problématiques sont abordées : La mixité architecturale et sociale, le traitement des limites d'urbanisation et des entrées de ville, le maintien/la préservation de la trame verte et bleu, etc.

L'objectif de ces orientations est de rendre opérants les choix d'aménagement fait lors de la réflexion sur les modalités de développement de la commune et de rendre cohérent l'esprit du projet et la forme finale de ces aménagements.

L'ensemble des zones U et AU sont couvertes par des OAP. Elles présentent deux avantages :

- Un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés,
- Une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

Les OAP présentées ci-après relèvent de deux ordres :

- Générales,
- Particulières.

Les orientations se présentent sous une forme littérale accompagnée d'un document graphique qui reprend les grands principes d'aménagement dans le secteur.

Ces OAP sont cohérentes avec les grands principes du PADD.

a. Description des OAP à caractère général

Ces orientations à caractère général s'appliquent indépendamment des dispositions spatiales prises dans le cadre d'orientations graphiques. Elles concernent donc l'ensemble du territoire de Val-d'Izé et sont d'ordre supérieur.

Elles encadrent notamment les questions de densité, de diversité architecturale et urbaine, de desserte, d'environnement et de paysage. Elles permettent ainsi d'assurer l'application du PADD, en complément du règlement littéral et graphique.

Diversité architecturale, urbaine et sociale

« La mixité architecturale devra servir l'objectif de mixité sociale en proposant des programmes associant une diversité d'appropriation parmi lesquelles, sans caractère exhaustif, l'accession à la propriété, le locatif, les logements sociaux, l'accession sociale à la propriété.

Ces opérations d'ensemble viseront à s'insérer dans leur environnement urbain en usant de modèle traditionnel tel que la place, la placette bordées par des architectures dont les prospects sont capables de "cadrer" l'espace.

En zone U, chaque opération à vocation de logements, développée sur un terrain d'emprise supérieur à 2 000 m² devra respecter une densité minimale de production de logements de 10 logements/hectare ».

En imposant une densité minimale de 10 lgts/ha à partir de 2000 m² de terrain urbanisé en zone U, les OAP assurent l'application du projet spatial de répartition des besoins en logements et la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels.

Desserte et orientations relatives à la trame viaire

« La trame viaire projetée représente les principes de voies systématiquement reliées au réseau déjà existant en périphérie du site considéré. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonctions, d'usage ou d'aménagement.

Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, etc.) sont respectés.

L'insertion dans le tissu urbain se fera aussi par la recherche d'un réseau piéton et cycle, se connectant au réseau existant et facilitant la relation entre le tissu à développer et les services, commerces ou équipements, réseau de découverte riverains.

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, seront végétalisés pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes.

Le projet d'aménagement favorisera l'intégration des cheminements doux aux éléments en lien avec la gestion de l'eau (réseau de noues, bassins de rétention, etc.) ».

Environnement

« La diminution recherchée des pollutions et atteintes à l'environnement mais aussi des risques doit conduire pour toutes opérations d'ensemble à :

- Rechercher au travers des matériaux mais surtout des implantations, une amélioration des bilans thermiques des constructions,*
- Favoriser l'intégration de la trame arborée existante dans les opérations, et créer des écrans végétaux entre les nouvelles opérations et les espaces agro-naturels et bâtis environnants. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation et le dimensionnement précis peuvent être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes sont respectés.*
- Préserver les zones humides existantes,*
- Privilégier la réalisation de fossés ou de noues paysagées pour les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté ».*

Programmation des aménagements

« D'après l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. »

L'objectif de la présente orientation est d'établir un calendrier prévisionnel indicatif d'ouverture des zones AU à l'urbanisation. Il s'agit de localiser, pour chaque période, où se situeront les nouveaux logements créés ».

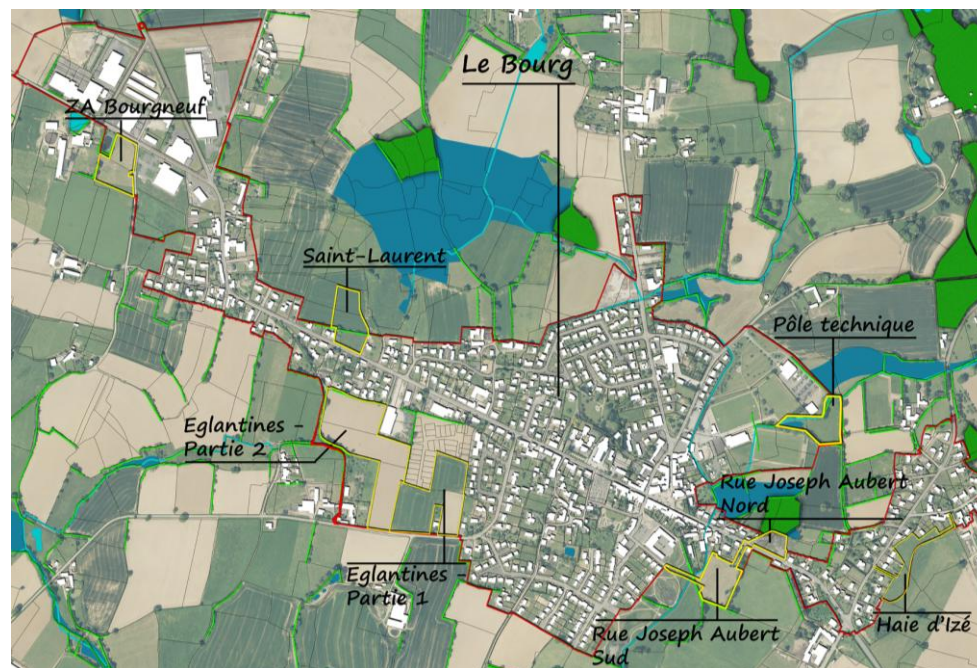
Secteur	Nombre de logements potentiels	Surface	Densité en lgts/ha	Echéances prévisionnelles
Lotissement des Eglantines – Partie 1 Sud-Est	+ / - 38	2.49 ha	15.3	Court terme
Haie d'Izé	+ / - 10	0.76 ha	13.2	Court terme
Rue Joseph Aubert - Sud	+ / - 18	1.12 ha	16	Moyen terme
Lotissement des Eglantines – Partie 2 Sud-Ouest	+ / - 60	3.55 ha	+ / - 15 et + / - 18	Long terme

b. Description des OAP particulières

Les OAP peuvent être particulières. Elles porteront donc sur des sites d'enjeux urbains à court ou moyen terme. Elles s'attachent indifféremment à des espaces classés U ou AU.

La carte ci-dessus présente les secteurs faisant l'objet d'OAP particulières. Au total, les OAP proposées concernent 7 sites de projets :

- **Secteur n°1 : Le Bourg**
- **Secteur n°2 : Les Eglantines parties 1 et 2**
- **Secteur n°3 : La Haie d'Izé**
- **Secteur n°4 : Rue Joseph Aubert**
- **Secteur n°5 : ZA du Bourgneuf**
- **Secteur n°6 : Saint-Laurent**
- **Secteur n°7 : Pôle Technique**



Carte 40 : Localisation des secteurs OAP de Val-d'Izé – DRIOLLET Urbanisme, 2018

OAP N°1 : Le Bourg

Éléments de contexte

L'ensemble de l'aire agglomérée du bourg est concerné. Il s'agit de préciser les principes de qualification des franges urbaines, et notamment celles futures, en s'appuyant sur les entités paysagères. La trame verte et bleue identifiée au travers du diagnostic est prise en compte, dans l'optique de la protéger et de la valoriser. Il s'agit également de poser des principes d'accessibilité (cheminement piétons/cycles et routiers).

Cette OAP s'inscrit en réponse à des objectifs du PADD notamment concernant la mobilité et les déplacements, la mixité des fonctions, la valorisation/préservation des paysages et franges urbaines et la qualité des entrées de ville.

Orientations

Les espaces de stationnement

Veiller à la bonne intégration des espaces de stationnement dans leur contexte urbain et paysager. Privilégier l'aménagement d'une aire naturelle de stationnement paysager, offrant une place importante au végétal.

Les rives de l'aire agglomérée et des nouvelles opérations

Les franges urbaines doivent être pensées pour établir une transition entre paysage urbain et paysage agricole/naturel par le biais notamment d'un aménagement d'écrans végétalisés s'appuyant sur la trame verte et bleu existante.

Valorisation des entrées de bourg

Valoriser l'entrée Est du cœur de bourg, au travers d'un aménagement paysager d'un espace en friche :

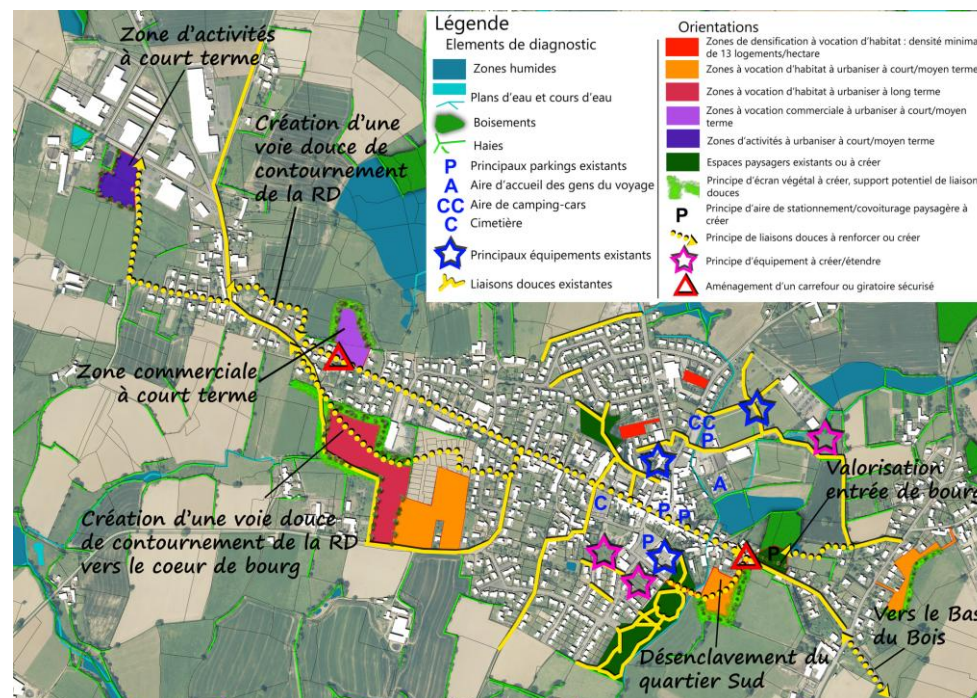
- Valoriser les perspectives vers le cœur de bourg et les clochers (Mairie, Eglise),
- Proposer un véritable projet paysager.

Cheminements doux/déplacements

- Sécuriser les déplacements doux au niveau du Bourgneuf en proposant un chemin piétonnier de contournement de la départementale au niveau du virage,
- Relier le hameau du Bas du Bois au Bourg ;
- Désenclaver le quartier Sud et permettre le contournement du cœur de bourg pour les habitants.

Service, commerces et équipements

- Renforcer le caractère de centralité des abords de l'école publique via l'implantation et le développement d'équipements (Maison de santé, médiathèque, etc.),
- Renforcer le caractère central des abords de l'Eglise en proposant le développement d'une offre commerciale, de service, le long de la départementale, à l'ouest du Bourg.



Carte 41 : OAP Le Bourg – extrait du projet de PLU, DRIOLLET Urbanisme, 2018

OAP N°2 : Les Églantines – Parties 1 et 2

Cette OAP concerne les zones 1AUB et 2AUB d'extension du lotissement des Églantines (Tranches 2, 3 et 4).

Ces zones sont destinées à recevoir de constructions à usage d'habitation (97 logements) sur une surface de 6 ha.

Différentes densités minimales sont imposées sur ce secteur :

- une partie avec au moins 15 logements/ha ;
- une autre avec au moins 18 logements/ha.

Les densités les plus importantes concernent le secteur situé dans la continuité du bâti existant du bourg. Une densité plus faible sur les arrières, au contact des espaces agro-naturels, permet de créer une transition entre l'aire urbaine et ces espaces.

L'OAP s'inscrit dans les objectifs du PADD en permettant notamment d'assurer le développement des cheminements doux entre les quartiers du bourg, vers les zones de commerces et équipements. L'OAP permet également de préserver le bocage existant et de créer des espaces verts, de transition entre le futur quartier et la campagne.

Éléments de contexte

Le secteur concerné par le projet se situe en continuité sud-ouest du bourg, sur les arrières des constructions longeant la RD 794 (rue de Combours) et de la tranche 1 du Lotissement des Églantines, aujourd'hui urbanisée.

Il s'agit d'un espace, d'environ 3,5 hectares.

Ce secteur, d'origine agricole, est d'ores et déjà en projet puisqu'il constitue l'extension du Lotissement des Églantines (Tranches 2 et 3).

Le terrain est bordé de zones d'habitat pavillonnaire à l'est, de parcelles agricoles au sud et au nord-ouest. Au sud-ouest du site, on trouve le hameau Le Peu, avec des habitations et anciens corps de ferme.

Des haies marquent également les limites nord-ouest du site.

Il est accessible :

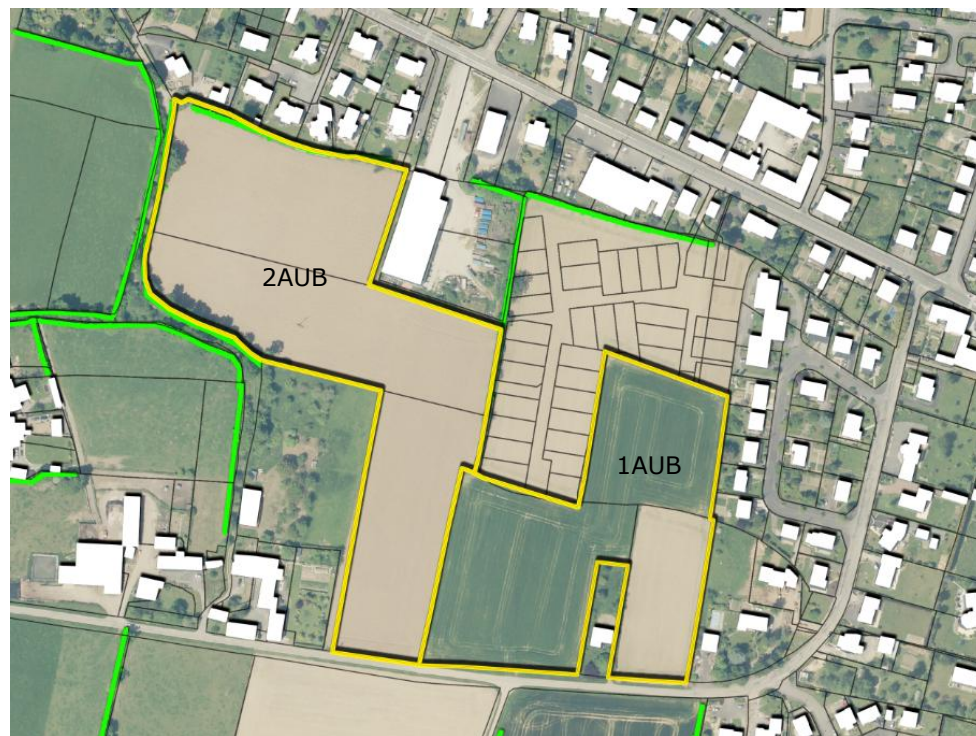
- Au sud et à l'ouest par des voies communales,

- Au nord par les voies desservant la tranche 1 du lotissement des Églantines. Les axes de la tranche 1 sont eux-mêmes reliés, via deux accès à la rue de Combours (1 routier, 1 piétonnier).

Le site est proche du centre-bourg et du pôle d'équipements. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier mixte à dominante résidentielle. Son urbanisation s'inscrit également dans une volonté d'étoffer le bourg, via un rééquilibrage urbain entre l'ouest et l'est.

L'OAP couvre deux secteurs :

- Le secteur 1AUB, le plus à l'est ;
- Le secteur 2AUB, le plus à l'ouest.



Carte 42 : Localisation du site concerné par l'OAP n°2 sur fond orthophotographique et cadastral

Orientations

Ces secteurs ont une vocation principale d'habitat. L'urbanisation de chacun des secteurs devra obligatoirement être réalisée sous forme d'une opération d'ensemble. Ils pourront être urbanisés en plusieurs tranches.

Programme

Pour la zone 2AUB :

- La densité minimale de la partie nord du secteur devra être de 18 logements à l'hectare.
- La densité minimale de la partie sud du secteur devra être de 15 logements à l'hectare.



Légende

Elements de diagnostic

- Zones humides
- Boisements
- Haies

Orientations Paysage

- Principe d'écran végétal à créer ou préserver

Orientations accessibilité

- Principe de liaisons douces à créer
- Principe d'accès routier à créer

Orientations zone d'habitat

- Densité forte : minimum 18 logements par ha
- Densité moyenne : minimum 15 logements par ha
- Densité plus faible (voir orientations littérales)

Conformément au PLH le programme devra comprendre une part de logement social de façon à maintenir un taux stable sur la commune.

Pour la zone 1AUB :

La densité minimale de ce secteur devra être de 15 logements à l'hectare.

Conformément au PLH le programme devra comprendre une part de logement social de façon à maintenir un taux stable sur la commune.

Accessibilité

Repiquage routier à l'Ouest et au Sud depuis les voies communales.

L'accès situé au sud, à la suite du virage ne pourra être qu'entrant car la sortie pourrait être dangereuse par manque de visibilité. Cet accès devra être secondaire par rapport aux autres accès.

Réalisation de liaisons douces piétonne/vélo intérieurs au secteur, avec repiquage au Nord-ouest par les liaisons piétonnes existantes de la Tranche 1 du lotissement et au Sud et à l'Ouest sur les voies communales

Paysage – Environnement

- Réalisation d'une bande d'isolement verte à l'ouest en prolongement des haies existantes et au nord pour séparer des maisons existantes.
- Un talus planté sera mis en place sur le pourtour du silo afin d'isoler au maximum les nouvelles habitations.
- Préservation au maximum du bocage existant.
- Réalisation d'une bande boisée au centre du secteur dans le sens Nord/Sud en accompagnement de la liaison douce.

Carte 43 : OAP Les Églantines parties 1 et 2 – extrait du projet de PLU, DRIOLLET Urbanisme, 2018

OAP N°3 : La Haie d'Izé

Cette OAP concerne une zone 1AUB à vocation principale d'habitat.

Il s'agit d'une zone d'extension du quartier de la Haie d'Izé, sur les arrières des habitations existantes.

Avec une densité de 11 logements par hectare sur 0,76 ha, elle pourra accueillir environ 8 logements.

La définition de ce secteur d'extension vise à étoffer le quartier de la Haie d'Izé. Elle s'inscrit dans une réflexion globale d'aménagement du bourg, puisque les réseaux d'assainissement ont été réalisés récemment sur ce quartier. Il s'agit également de proposer un site de développement au caractère plus rural, avec des possibilités de constructions plus importantes (densités plus faibles que les secteurs du cœur de bourg).

L'OAP prévoit l'aménagement d'un espace vert de transition entre le quartier et les espaces naturels environnants.

Éléments de contexte

Le secteur concerné par le projet se situe sur le secteur de la Haie d'Izé, sur les arrières des constructions.

Il s'agit d'un espace d'environ 0,76 hectares.

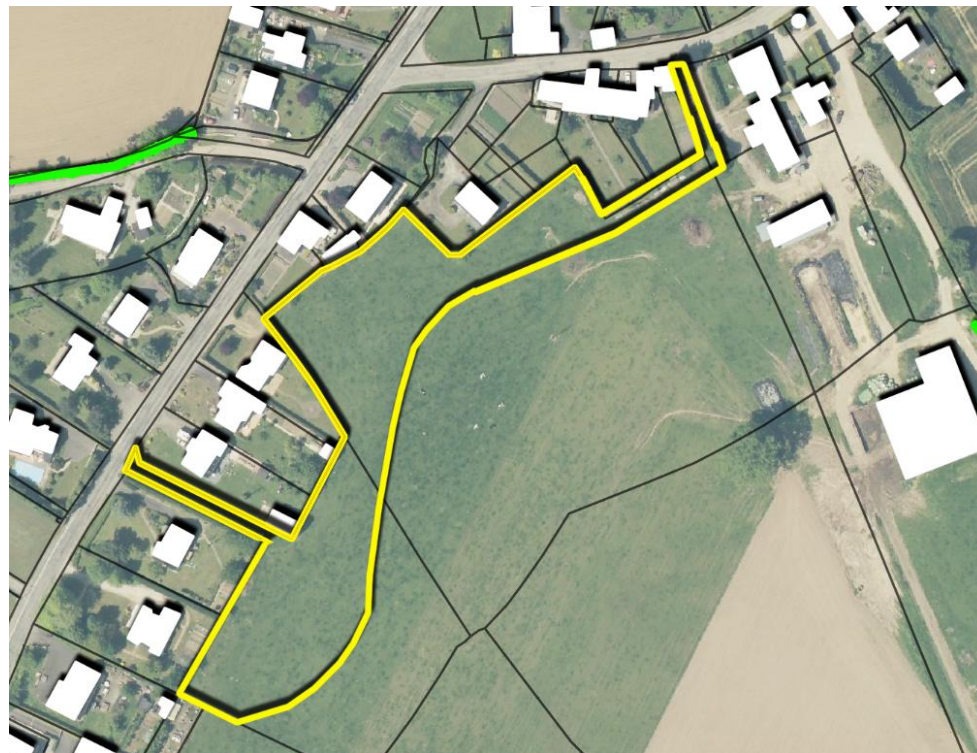
Le terrain est bordé de zones d'habitat pavillonnaire à l'ouest et au nord, de parcelles agricoles au sud et à l'Est.

Aucun élément bocager ou naturel d'intérêt n'est présent sur le site et ses abords.

Il est accessible par la rue des Hauts d'Izé, à l'ouest.

Le site est situé à moins de 1 km du cœur de bourg (Mairie, commerces). Son urbanisation s'inscrit dans une volonté d'étoffer ce quartier à part entière du bourg, et de proposer des formes diversifiées d'habitat sur l'ensemble de la commune.

Son urbanisation constitue un enjeu puisque le quartier va marquer les nouvelles limites urbaines de la Haie d'Izé, perceptibles depuis la RD794. Son aménagement va contribuer à formaliser l'entrée Est du bourg.



Carte 44 : Localisation du site concerné par l'OAP n°3 sur fond orthophotographique et cadastral

Orientations

Ce secteur a une vocation principale d'habitat.
L'urbanisation de ce secteur devra obligatoirement être réalisée sous forme d'une opération d'ensemble.

Programme

La densité minimale de ce secteur devra être de 13 logements à l'hectare.

Accessibilité

La desserte routière se fera uniquement depuis la rue des hauts d'Izé. Avec réalisation d'une liaison piétonne/vélo

Paysage - Environnement

Réalisation d'une bande d'isolement verte au sud et à l'Est. Cette bande verte pourra être réalisée sur des emprises privées sur les lots.

Légende

Elements de diagnostic		Orientations Paysage	Orientations zone d'habitat
 Zones humides		 Principe d'écran végétal à créer ou préserver	 Densité forte : minimum 18 logements par ha
 Boisements		Orientations accessibilité	 Densité moyenne : minimum 15 logements par ha
 Haies		 Principe de liaisons douces à créer	 Densité plus faible (voir orientations littérales)
		 Principe d'accès routier à créer	



Carte 45 : OAP n°3 La Haie d'Izé – extrait du projet de PLU, DRIOLLET Urbanisme, 2018

OAP N°4 : Rue Joseph Aubert

Éléments de contexte

Le secteur concerné par le projet se situe à l'entrée Est du bourg. Une partie du secteur, au sud, est située sur les arrières de l'école publique et du bâti ancien longeant la rue Joseph Aubert.

L'autre partie, au nord, correspond à un secteur en friche longeant la rue Joseph Aubert.

La partie Sud couvre une superficie d'environ 1,12 hectares. La partie Nord environ 0,5 ha.

Secteur sud :

Le site est situé à proximité directe du cœur de bourg. Son urbanisation s'inscrit dans un objectif de désenclavement du quartier sud, en permettant aux riverains de contourner la départementale et le cœur de bourg. Il s'agit de réduire les flux de circulation dans le cœur de bourg.

Le terrain est bordé de zones agricoles et naturelles au sud, à l'ouest et à l'Est, et d'habitat ancien type longère au Nord. A l'ouest, il traverse un espace public paysager, aménagé dans le cadre du développement de l'école et du lotissement des Jardins Saint-Martin.

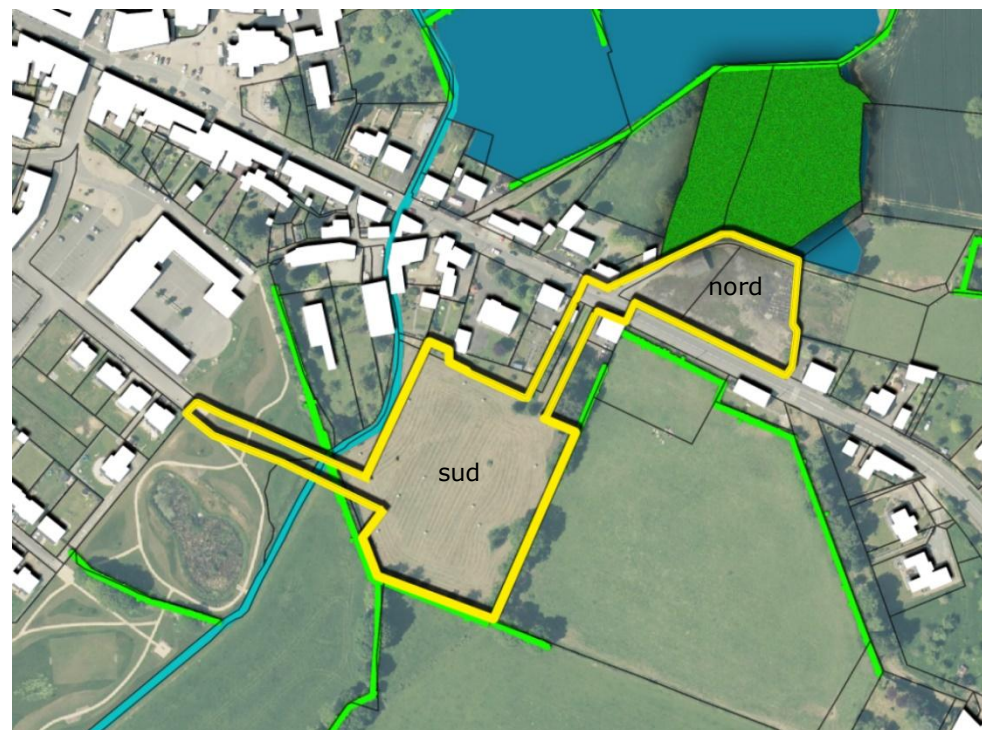
Il traverse également le ruisseau du Bois Cornillé.

Ce site présente donc des enjeux environnementaux importants.

Il est accessible par la rue Joseph Aubert et par la rue des Pins. Le quartier sera perceptible depuis la rue Joseph Aubert. L'aménagement des limites Est du site est donc également un enjeu.

Secteur Nord :

Cette friche marque l'entrée Est du bourg. Elle est bordée, à l'Ouest et à l'Est, par des habitations. Des zones humides et boisements de type peupliers marquent sa limite nord. Au Nord-Est, des terrains agricoles de type prairies. Les enjeux sur ce site sont importants puisqu'il s'agit de valoriser cette entrée de bourg, qui se caractérise par une perspective particulièrement intéressante sur le cœur de bourg et ses cloches (Eglise, Mairie).



Carte 46 : Localisation du site concerné par l'OAP n°4 sur fond orthophotographique et cadastral

Orientations secteur sud

Cette OAP concerne une zone 1AUB du PLU. Ce secteur a une vocation principale d'habitat

Elle est située sur les arrières de l'école publique et du tissu bâti implanté le long de la rue Joseph Aubert. Sa localisation est particulièrement stratégique du fait de la proximité du cœur de bourg avec les principaux commerces, services et équipements. Le projet permet à la fois de développer l'habitat au plus proche des aménités et de répondre à un enjeu de désenclavement du quartier Saint-Martin.

Une partie du site est rendu inconstructible par l'OAP de manière à protéger le cours d'eau et à s'inscrire en cohérence avec le risque d'inondation sur cette partie du site. Cet espace inconstructible sera perméable, et pourra être utilisé comme espace public ou fond de jardin.

Cette opération, en proposant une densité de 16 logements/ha, permet de répondre aux objectifs de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels du PADD.

Le projet couvre une surface de 1.12 ha. Avec une densité de 16 logements par hectare, la zone pourra accueillir environ 18 logements.

L'OAP s'inscrit dans les objectifs du PADD en permettant également d'assurer le développement des cheminements doux entre les quartiers du bourg, vers les zones de commerces et équipements. L'OAP préserve le bocage existant et crée des espaces verts, de transition entre le futur quartier et la campagne.

L'urbanisation de ce secteur devra obligatoirement être réalisée sous forme d'une opération d'ensemble.

Programme

La densité minimale de ce secteur devra être de 16 logements à l'hectare.

Accessibilité

La desserte routière se fera depuis la rue Joseph Aubert avec un raccordement sur la rue des Pins.

Réalisation de liaisons douces Piéton/Vélo depuis la rue Joseph Aubert avec un raccordement sur la rue des Pins.

Paysage – Environnement

Les haies en limites Est et Sud seront préservées voir renforcées.

Limiter au maximum l'impact sur le cours d'eau : marge de recul par rapport aux berges du cours d'eau (cf. risque d'inondation), gestion des eaux pluviales avant rejet obligatoire, etc. Les abords du cours d'eau seront inconstructibles. Ces marges de recul pourront être aménagées en jardin non imperméabilisés, espaces verts publics, etc.

Préserver au maximum le bocage existant.



Légende

Elements de diagnostic	Orientations Paysage	Orientations zone d'habitat
 Zones humides	 Principe d'écran végétal à créer ou préserver	 Densité forte
 Plans d'eau et cours d'eau	 Orientations accessibilité	 Densité moyenne
 Boisements	 Principe de liaisons douces à créer	 Densité plus faible
 Haies	 Principe d'accès routier à créer	 Zone inconstructible

Carte 47 : OAP n°4 Rue Joseph Aubert secteur sud – extrait du projet de PLU, DRIOLLET Urbanisme, 2018

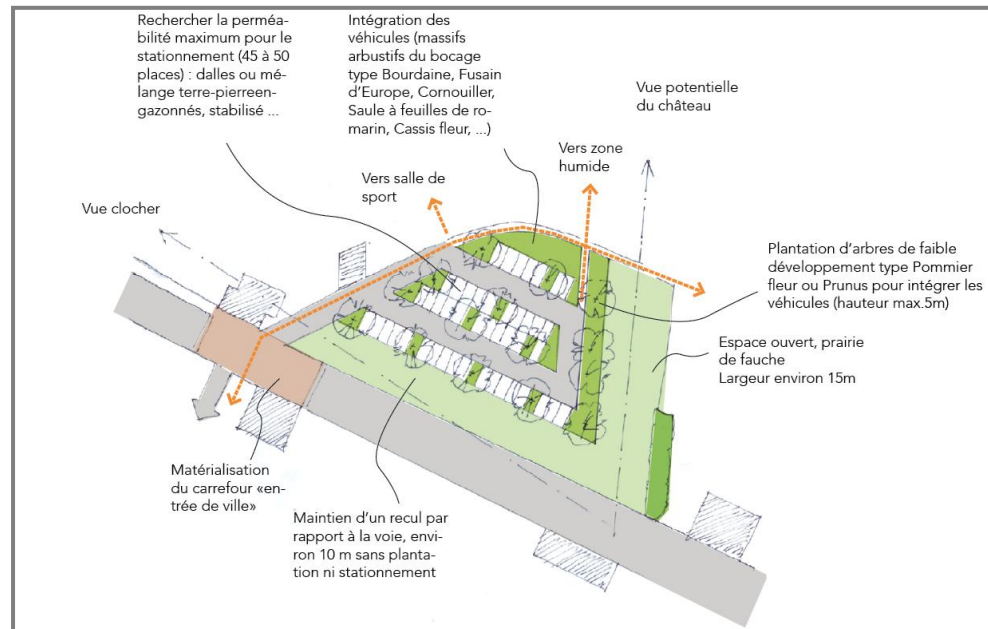
Orientations secteur nord

Cette OAP concerne une zone 1AUC située en entrée Est du cœur de bourg de 0,38 ha. Ce secteur est à vocation d'espace public/équipement.

Il s'agit d'aménager un espace en friche et, ainsi valoriser cette entrée de bourg. Le projet envisagé est un espace de stationnement/aire de covoiturage paysager. L'OAP encadre l'aménagement du site en prévoyant des aménagements et plantations adaptées :

- Maintien d'un recul par rapport à la rue Joseph Aubert avec un espace ouvert de type prairie de fauche (perspective conservée)
- Maintien d'une largeur à l'Est pour ouvrir une éventuelle perspective à terme (ouverture potentielle de la coulée verte comme c'est le cas au Sud) ;
- Recherche d'une perméabilité maximale sur le site
- Intégration des stationnements avec des masses arbustives d'essences locales, et arbres de faible développement, plantations irrégulières ;
- Permettre le passage des liaisons douces de part et d'autre de la rue Joseph Aubert, vers la salle de sport et vers le quartier de la Haies d'Izé.

Ci-dessous, un schéma d'aménagement du site ayant conduit à la réalisation de cette OAP :



Ainsi, le projet répond à plusieurs objectifs du PADD :

- Valoriser l'entrée de bourg ;
- Préserver et valoriser la vue sur le cœur de bourg et ses clochers ;
- Favoriser des mobilités plus respectueuses de l'environnement : covoiturage, déplacements doux ;
- Sécuriser l'entrée de bourg en matérialisant un carrefour, en lien direct avec le développement de l'habitat au sud (zone 1AUB) et le désenclavement du Quartier Saint-Martin.

Programme

Création d'un espace de stationnement/aire de covoiturage paysager, valorisant l'entrée de ville.

Accessibilité

La desserte routière se fera depuis la rue Joseph Aubert.

Un carrefour sera matérialisé pour marquer l'entrée de ville, et sécuriser l'entrée sur le site et sur le nouveau quartier au sud (arrière de l'école publique).

Des cheminements piétons seront aménagés. Un cheminement menant aux terrains/salles de sport pourra être envisagé au nord.

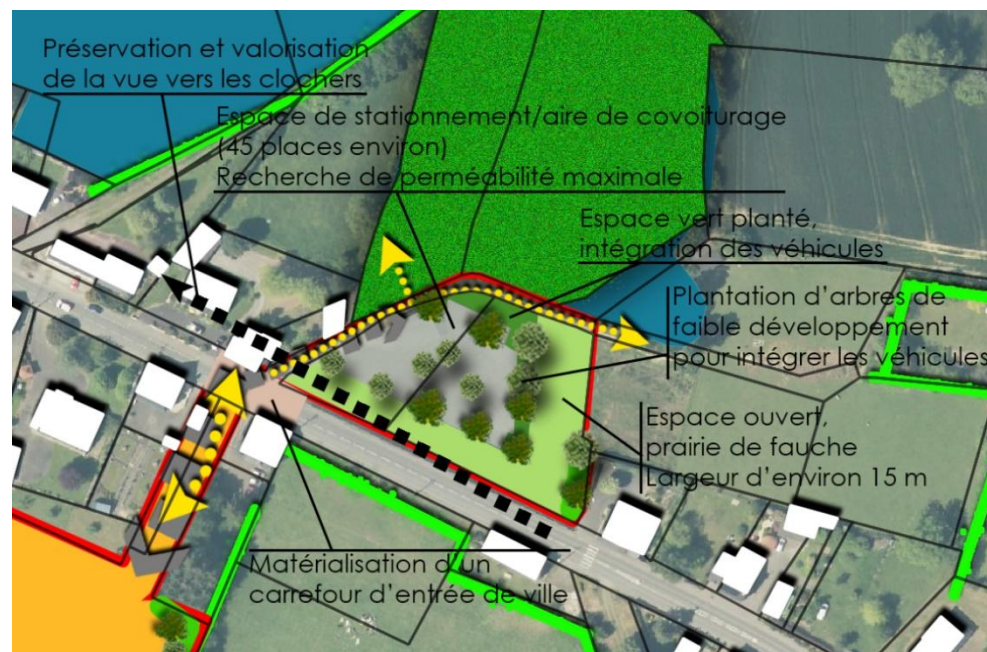
Paysage - Environnement

Création d'un espace ouvert, type prairie de fauche sur les limites Sud et Est du projet. En limite sud, cet espace ouvert assurera le maintien d'un recul par rapport à la voie d'environ 10 m sans plantations ni stationnement. Ce recul permettra de préserver et valoriser la vue sur le cœur de bourg et ses clochers. A l'Est, cet espace ouvert présentera une largeur d'environ 15 m de manière à permettre une potentielle vue sur le château à terme.

Création d'un espace de stationnement paysager, avec la recherche d'une perméabilité maximale (dalles ou mélange terre-pierre engazonné, stabilisé, etc.). Les espaces de stationnement seront plantés, de manière à favoriser l'intégration des véhicules (massifs arbustifs type Bourdains, Fusain d'Europe, Cornouiller, Saule à feuilles de romarins, Cassis fleur, etc.).

Des interruptions plantées des alignements de voitures avec des arbres de faible développement type Pommier fleur ou Prunus, d'une hauteur maximale de 5 m. Une haie pourra être plantée au sud-est, de manière à créer un espace tampon avec l'habitation existante, sans « casser » la perspective sur les clochers.

Carte 48 : OAP n°4 Rue Joseph Aubert secteur nord – extrait du projet de PLU, DRIOLLET Urbanisme, 2018



Légende

Elements de diagnostic	Orientations Paysage	Orientations zone d'habitat
 Zones humides	 Principe d'écran végétal à créer ou préserver	 Densité forte
 Plans d'eau et cours d'eau	 Principe de liaisons douces à créer	 Densité moyenne
 Boisements	 Principe d'accès routier à créer	 Densité plus faible
 Haies		 Zone inconstructible

OAP N°5 : ZA Bourgneuf

Cette OAP concerne la zone 1AUA d'extension de la ZA du Bourgneuf. Elle couvre 1 ha.

Elle est destinée à accueillir des activités artisanales et industrielles.

L'OAP vise à favoriser la qualité paysagère de la future zone, située en entrée de bourg. Aussi, l'OAP assure un aménagement paysager des limites et notamment les abords de la RD 528.

D'un point de vue environnemental, le site de projet est relativement peu sensible. Les haies présentes en limites sont protégées par l'OAP. Les accès se feront par l'Allée des Bruères, de manière à limiter les accès sur la RD.

Éléments de contexte

Le secteur concerné par le projet se situe à l'entrée Ouest du bourg, le long de la RD 528, au sein de la ZA du Bourgneuf.

Il s'agit d'un espace d'environ 1 hectare.

Le terrain est bordé de zones agricoles au sud, et de bâtiments d'activités artisanales et industrielles au nord, à l'ouest et à l'Est.

Un bassin de rétention marque sa limite Nord-ouest. Des haies sont également présentes en limite ouest.

Il est accessible depuis la RD 528 et l'allée des Bruères.



Carte 49 : Localisation du site concerné par l'OAP n°5 sur fond orthophotographique et cadastral

Orientations

Ce secteur a une vocation principale d'activités.

Accessibilité

La desserte routière se fera par l'allée des Bruères, à l'Est.

Paysage - Environnement

Les abords de la RD528 devront être paysagés.

Les haies présentes sur le site, en limite ouest seront préservées et un écran végétal sera créé en limite sud du site

Carte 50 : OAP n°5 ZA Bourgneuf – extrait du projet de PLU, DRIOLLET Urbanisme, 2018



Légende

Elements de diagnostic

-  Zones humides
-  Boisements
-  Haies

Orientations Paysage

-  Principe d'écran végétal à créer ou préserver

Orientations accessibilité

-  Principe de liaisons douces à créer
-  Principe d'accès routier à créer

OAP N°6 : Saint-Laurent

Cette OAP concerne la zone 1AUAc pour l'installation d'un commerce situé aujourd'hui dans le bourg avec des besoins de développement. Elle couvre 1,08 ha.

L'OAP vise à favoriser la qualité paysagère de la future zone, et notamment les franges nord, en contact avec l'espace rural. L'impact paysager de la zone sera faible puisqu'elle s'inscrit entre des constructions.

Une haie est présente sur le site. Une partie devra être détruite pour l'urbanisation. L'OAP vise à réduire au maximum la destruction de cette haie.

Éléments de contexte

Le secteur concerné par le projet se situe sur la partie Ouest du bourg, entre le Bourneuf et le cœur de bourg, le long de la RD 794 (rue de Combours).

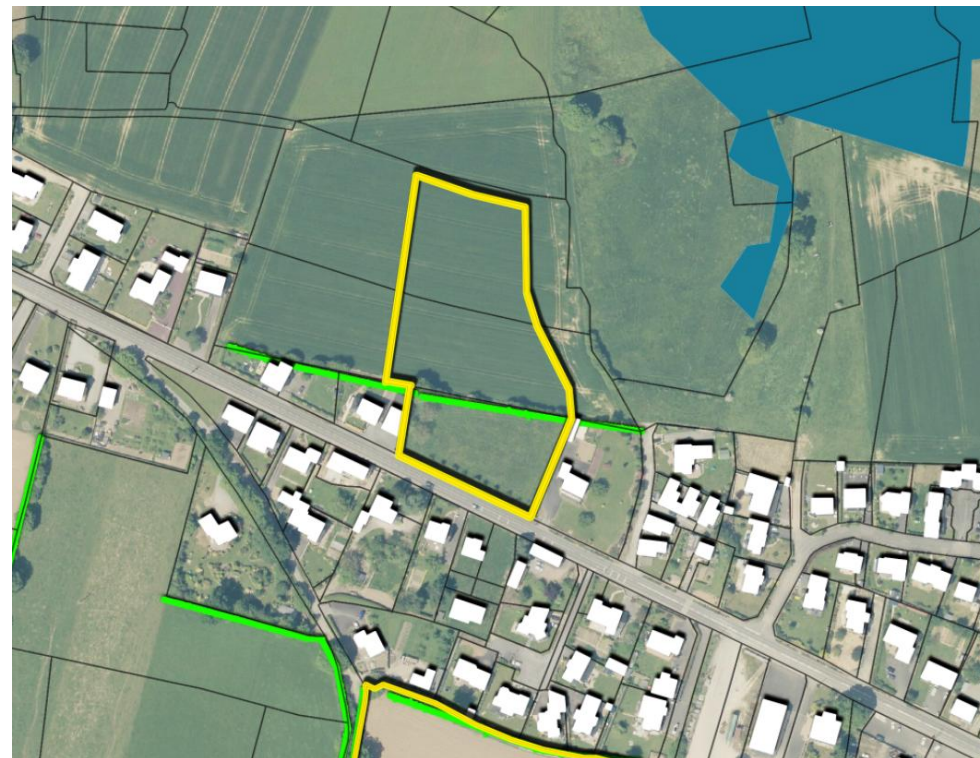
Il s'agit d'un espace d'environ 1 hectare.

Le terrain est bordé de zones agricoles au nord, et d'habitation au sud-est et sud-ouest. La rue de Combours marque sa limite sud.

Une partie du site peut ainsi être considérée comme une dent creuse.

Il est accessible depuis la rue de Combours.

Une haie traversante Est-ouest est présente sur le site.



Carte 51 : Localisation du site concerné par l'OAP n°3 sur fond orthophotographique et cadastral

Orientations

Ce secteur a une vocation principale d'activités commerciales et de services. L'urbanisation de ce secteur devra obligatoirement être réalisée sous forme d'une opération d'ensemble.

Accessibilité

La desserte routière se fera depuis la rue de Combourg.

Paysage - Environnement

Réalisation d'une bande boisée au Nord en bordure du chemin d'exploitation, à l'Est et à l'ouest.

Limiter au maximum l'impact sur la haie centrale est-ouest (étudier le projet de façon à préserver cet élément le plus possible, par exemple en faisant passer les axes au niveau des trouées existantes).

Légende

Elements de diagnostic

-  Zones humides
-  Plans d'eau et cours d'eau
-  Boisements
-  Haies

Orientations Paysage

-  Principe d'écran végétal à créer ou préserver
-  Principe d'alignement de tout ou partie des constructions

Orientations accessibilité

-  Principe de liaisons douces à créer
-  Principe d'accès routier à créer



Carte 52 : OAP n°6 Saint-Laurent – extrait du projet de PLU, DRIOLLET Urbanisme, 2018

OAP N°7 : Pôle technique

Cette OAP concerne la zone 1AUL d'extension du site d'équipements publics et d'intérêt collectif de la commune. Le projet vise à permettre la construction de locaux pour les techniciens de la commune. Le projet répond ainsi aux besoins de la Mairie en équipements.

Plusieurs éléments naturels sont présents sur le site. Un bassin de rétention, inventorié comme zone humide, est présent à l'ouest. Des haies marquent également les limites du site ainsi qu'un cours d'eau.

L'OAP protège au maximum ces composants naturels. L'impact visuel du projet sera moindre puisqu'il est situé sur les arrières des terrains sportifs et des salles polyvalentes.

Éléments de contexte

Le secteur concerné par le projet se situe au nord-est du Bourg, dans la continuité des équipements culturels, sportifs et de loisirs de la commune. Sur les arrières de la Salle du Tertre, salle polyvalente récente louée principalement par les associations et particuliers, le site est marqué à l'Est et au Sud par des espaces agro-naturels.

Il s'agit d'un espace d'environ 0,93 hectare.

Des éléments naturels marquent le site avec :

- Des haies bocagères sur l'ensemble de ces limites ;
- Un cours d'eau en limite Nord ;
- Un bassin de rétention, à l'ouest, inventorié comme zone humide.

Le site est accessible à l'ouest, par un passage débouchant des équipements sportifs, de loisirs.



Carte 53 : Localisation du site concerné par l'OAP n°7 sur fond orthophotographique et cadastral

Orientations

Ce secteur a une vocation principale d'équipements publics.

Accessibilité

La desserte routière se fera depuis le passage existant à l'Ouest. Un passage pourra être créé au Nord-ouest, au niveau de la Salle du Tertre.

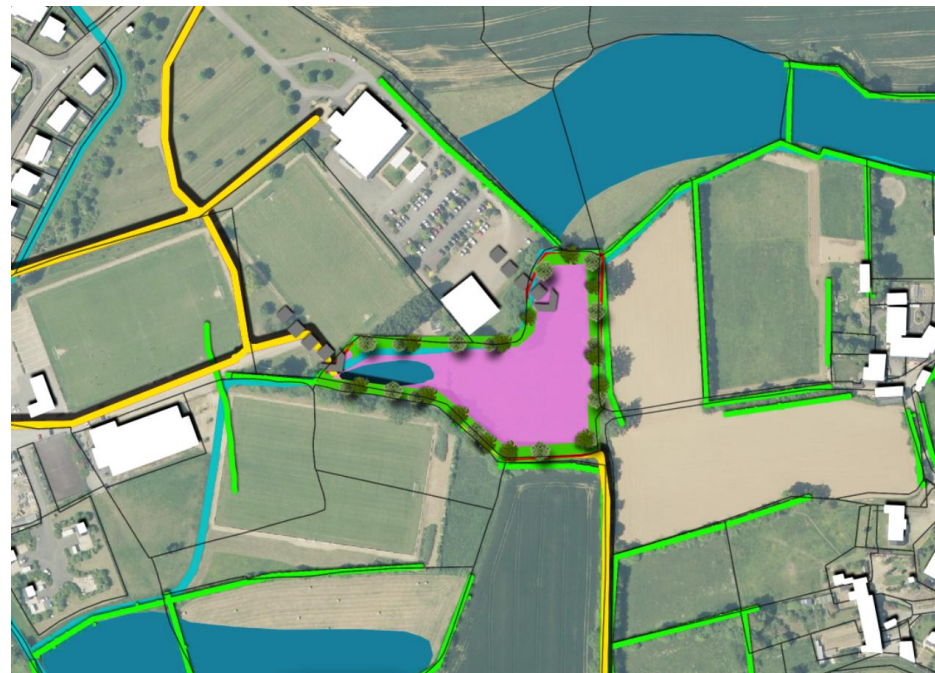
Paysage – Environnement

Le bassin de rétention inventorié comme zone humide sera préservé. Les constructions s'implanteront avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à ce bassin.

Limiter au maximum l'impact sur le cours d'eau : marge de recul par rapport aux berges du cours d'eau, gestion des eaux pluviales avant rejet obligatoire, etc.

Les haies bocagères présentes sur les limites du site seront préservées dans la mesure du possible.

Les limites du site seront aménagées pour favoriser la qualité paysagère de la transition entre le site et les espaces environnant (espaces agro-naturels et équipements). Les haies pourront notamment être renforcées pour qualifier les limites.



Carte 54 : OAP n°7 Pôle technique – extrait du projet de PLU, DRIOLLET

Légende

Elements de diagnostic

 Zones humides

 Boisements

 Haies

Orientations Paysage

 Principe d'écran végétal à créer ou préserver

Orientations accessibilité

 Principe de liaisons douces à créer

 Principe d'accès routier à créer

Urbanisme, 2018

c. Enjeux, conséquences et mesures des OAP particulières

OAP concernée	Intérêt de la zone	Superficie de la zone	Enjeux du site	Niveau de l'impact sans mesures ERC	Mesures ERC	Niveau de l'impact avec mesures ERC
OAP 1 Le Bourg	- Qualification des franges urbaines - Principes d'accessibilité (piétons/cycles/véhicules)	-	Sécurisation des déplacements Préservation et valorisation de la trame verte et bleue	Moyen	- Création d'une aire de stationnement naturelle en entrée de bourg - Aménagement d'écrans végétalisés en s'appuyant sur la TVB existante - Valorisation paysagère de l'entrée est - Renforcer les centralités (école publique et Église) - Nécessité de réaliser une étude hydraulique	Faible
OAP 2 Les Églantines parties 1 et 2	- Rééquilibrage urbain entre l'ouest et l'est du bourg - A proximité du bourg et du pôle d'équipement	3,5 ha	<u>Situation géographique</u> : en extension ; en continuité sud-ouest du bourg et proche du pôle d'équipement, terrain agricole déjà en projet (extension du lotissement – tranches 2 et 3) <u>Environnement</u> : haies au nord et à l'ouest ; en limite de zone A	Faible	- Densité : 15 à 18 log/ha - Quartier mixte à dominante résidentielle - Réalisation d'une liaison piéton/cycle - Préservation au maximum du bocage existant - Réalisation d'une bande verte d'isolement (principe d'écran végétal), d'une bande boisée et d'un talus planté - Nécessité de réaliser une étude hydraulique	Non notable
OAP 3 La Haie d'Izé	- Marquage des nouvelles limites urbaines - Formalisation de l'entrée est du bourg	0,76 ha	<u>Situation géographique</u> : en extension ; à moins d'1 km du cœur de bourg <u>Environnement</u> : aucun élément bocager ou naturel d'intérêt sur le site ; en limite de zone A	Faible	- Densité : 13 log/ha - Réalisation d'une liaison piéton/cycle - Réalisation d'une bande verte d'isolement (principe d'écran végétal) - Nécessité de réaliser une étude hydraulique	Non notable

OAP concernée	Intérêt de la zone	Superficie de la zone	Enjeux du site	Niveau de l'impact sans mesures ERC	Mesures ERC	Niveau de l'impact avec mesures ERC
OAP 4 Rue Joseph Aubert	- Valorisation entrée est du bourg - Désenclavement du quartier sud (contournement du cœur de bourg) - Réduction des flux de circulation dans le cœur de bourg	Nord : 0,5 ha	<u>Situation géographique</u> : en extension ; à proximité immédiate du cœur de bourg <u>Environnement</u> : éléments bocagers, ruisseau du Bois Cornillé, aux abords des zones naturelles (zones humides et boisements) et agricoles, espace public paysager du lotissement des Jardins Saint-Martin, en partie en zone inondable (crues de 1999 et 2008)	Fort	- Densité minimale : 16 log/ha - Réalisation de liaisons douces en lien avec accès routiers - Préservation et renforcement des haies en limite sud et est - Marge de recul par rapport au cours d'eau : zone d'inconstructibilité - Nécessité de réaliser une étude hydraulique	Faible
		Sud : 1,12 ha			- Sécurisation de l'entrée : création d'un carrefour et de liaisons douces - Préservation et valorisation paysage et patrimoine via marge de recul - Recherche d'une perméabilité maximale de l'aire de stationnement - Plantations au sein de l'aire et écran végétal - Nécessité de réaliser une étude hydraulique	
OAP 5 ZA Bourgneuf	- Maintien et renforcement des activités économiques - Valorisation de l'entrée ouest du bourg	1 ha	<u>Situation géographique</u> : en extension de la ZA actuelle <u>Environnement</u> : présence de haies	Faible	- Paysager les abords de la RD528 - Maintien et renforcement des haies (écran végétal à créer) - Nécessité de réaliser une étude hydraulique	Non notable

OAP	Intérêt de la zone	Superficie	Enjeux du site	Niveau de	Mesures ERC	Niveau de
-----	--------------------	------------	----------------	-----------	-------------	-----------

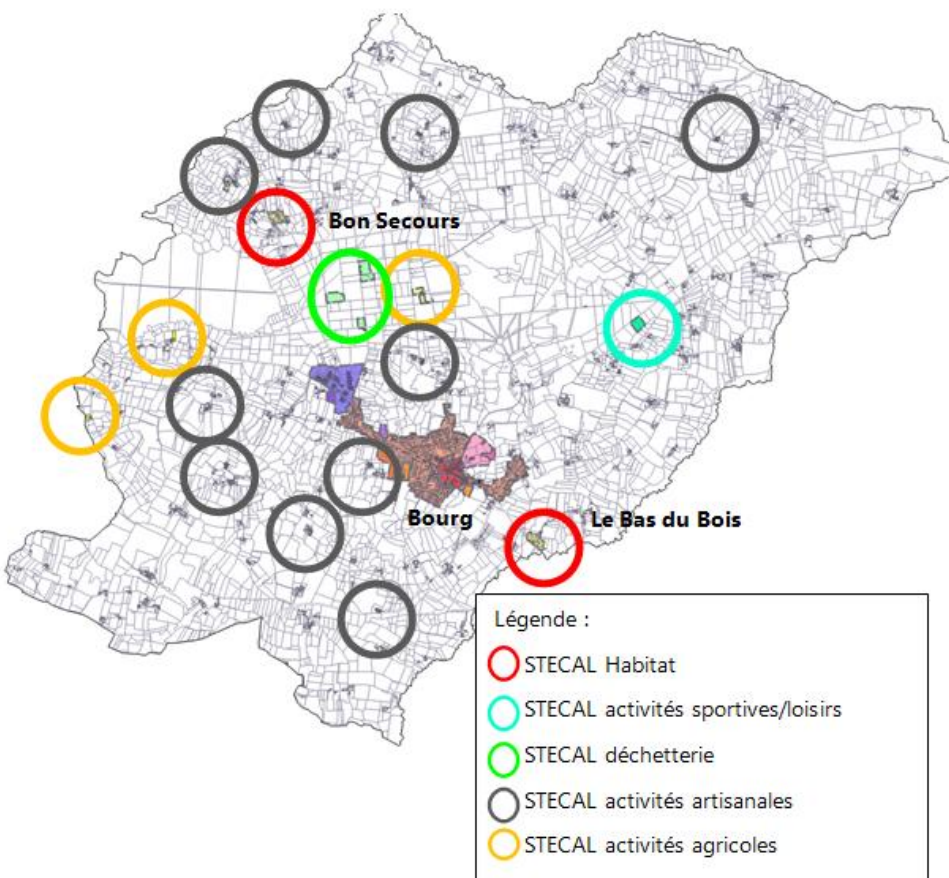
concernée		de la zone		l'impact sans mesures ERC		l'impact avec mesures ERC
OAP 6 Saint-Laurent	- Comblement d'une dent creuse en partie - Développement d'activités commerciales et de services	1 ha	<u>Situation géographique</u> : en extension <u>Environnement</u> : haie au centre du site	Faible	- Limitier l'impact sur la haie centrale - Création d'un écran végétal (bande boisée) - Nécessité de réaliser une étude hydraulique	Non notable
OAP 7 Pôle technique	Maintien et développement des équipements publics	0,93 ha	<u>Situation géographique</u> : en extension des équipements publics ; <u>Environnement</u> : haies bocagères, ruisseau du Bois Cornillé, bassin de rétention des eaux pluviales classé zone humide	Moyen	- Préservation du bassin de rétention d'eaux pluviales classé zone humide - Recul d'inconstructibilité par rapport au bassin - Marge de recul par rapport au cours d'eau - Préservation autant que possible voire renforcement (écran végétal) des haies bocagères - Nécessité de réaliser une étude hydraulique en vue d'une gestion des eaux pluviales	Faible

2) Secteurs urbanisables en tant que STECAL

Parmi les 50 hameaux répertoriés sur la commune, 9 d'entre eux sont définis comme étant des

Parmi les 147 hameaux répertoriés sur la commune, le projet de PLU a conservé 21 STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) :

- **2 STECAL habitat ;**
- **3 STECAL activités sportives/loisirs ;**
- **1 STECAL déchetterie ;**
- **10 STECAL activités artisanales ;**
- **5 STECAL activités agricoles.**



Carte 55 : Localisation des STECAL du projet de PLU – IAO SENN, 2018

a. Description des STECAL

Ces secteurs ont été sélectionnés selon différents critères : taille, densité, morphologie urbaine, présence d'équipements et/ou d'activités, potentiel d'évolution, développement récent.

STECAL 1 (Habitat) : Bon Secours

Caractéristiques du STECAL

Superficie : 2.48 ha

Classement PLU 2013 : NH

Nombre de constructions : 12 logements et 19 constructions (dont annexes)

Potentiel de construction : 6 constructions, sur des parcelles sans usage agricole

Carte 56 : Localisation du STECAL Habitat Bon Secours – IAO SENN, 2018



Zonage PLU

Zonage PLU : classé en Ah

- 4.62 ha déclassé en zone A, et donc rendus inconstructibles : exclusions de parcelles du fait d'une coupure d'urbanisation et des usages agricoles sur certaines parcelles
- Moins de 2 km du bourg et de la ZA
- Développement récent
- Quelques dents creuses/ruptures urbaines
- Accessibilité aisée
- Présence d'une chapelle, d'un espace public



Carte 57 : Zonage réglementaire du STECAL 1 Bon Secours – DRIOLLET Urbanisme, 2018

STECAL 2 (Habitat) : Le Bas du Bois

Caractéristiques du STECAL

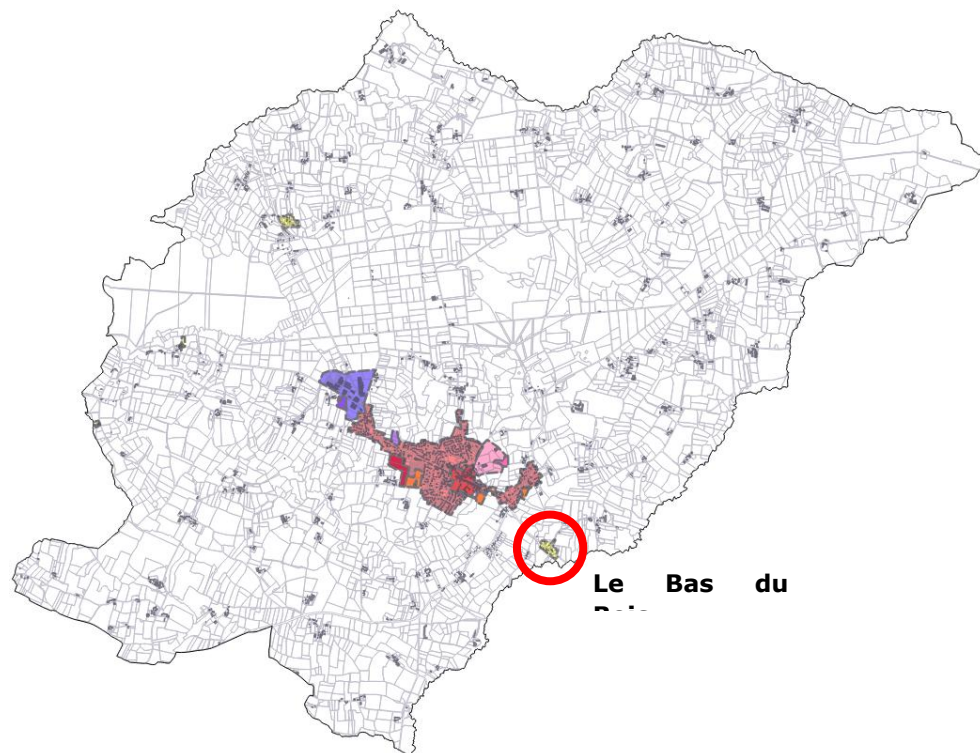
Superficie : 2.39 ha

Classement PLU 2013 : NH

Nombre de constructions : 14 logements et 25 constructions (dont annexes)

Potentiel de construction : 1 construction, sur une parcelle sans usage agricole

Carte 58 : Localisation du STECAL Habitat Le Bas du Bois – IAO SENN, 2018



Zonage PLU

Zonage PLU : classé en Nh

- Moins de 2 km du cœur de bourg
- Développement récent
- Potentiel limité de densification
- Accessibilité aisée



Carte 59 : Zonage réglementaire du STECAL 2 Le Bas du Bois – DRIOLLET Urbanisme, 2018

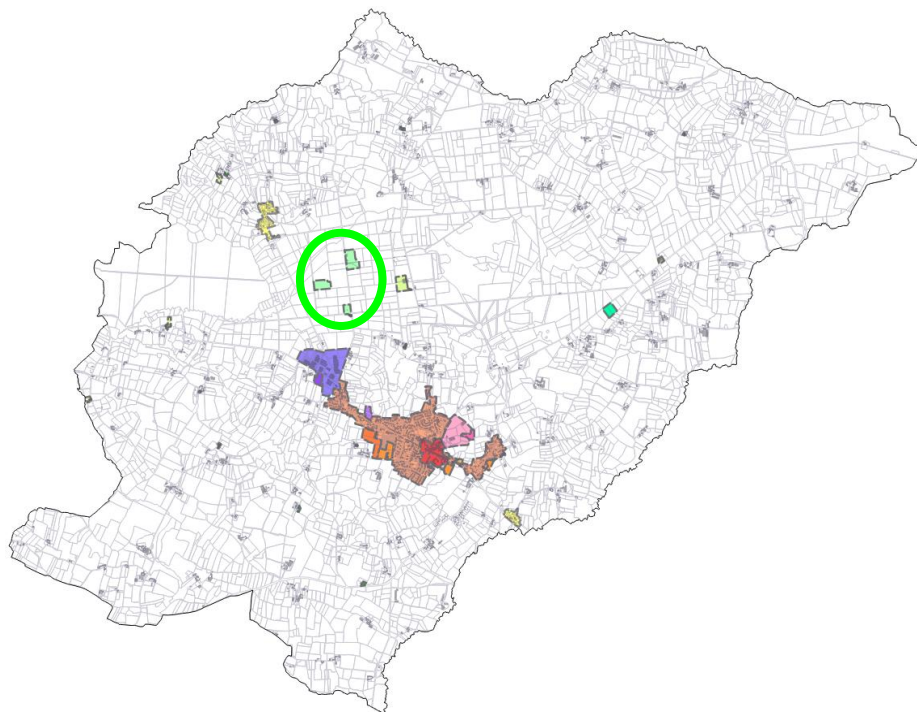
STECAL 3, 4 et 5 : Activités sportives, de loisirs

Caractéristiques des STECAL

Superficie : 2 ha, 0,95 ha et 2,9 ha

Classement PLU 2013 : NL et A

Nombre de constructions : 9



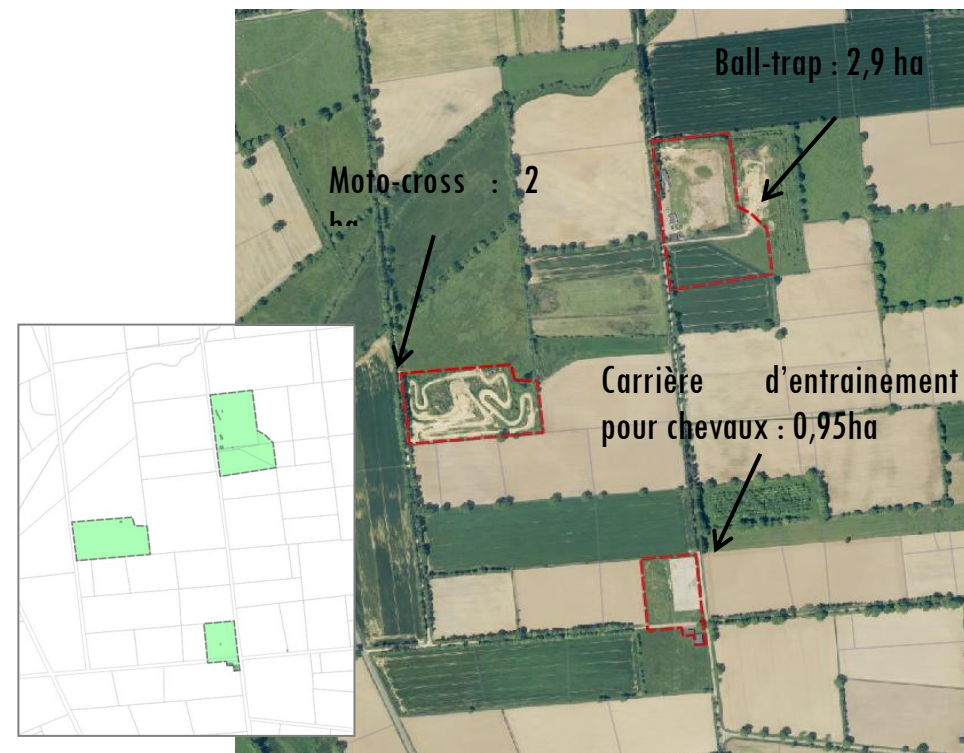
Carte 60 : Localisation des STECAL Activités sportives et loisirs – IAO SENN, 2018

Zonage PLU

Zonage PLU : classé en AL

Critères de délimitation

- Impossibilité d'utiliser un zonage mieux adapté
- STECAL établis pour gérer une situation existante, permettre la pérennisation/développement de l'activité



Carte 61 : Zonage réglementaire des STECAL Activités sportives et loisirs Le Bas du Bois – DRIOLLET Urbanisme, 2018

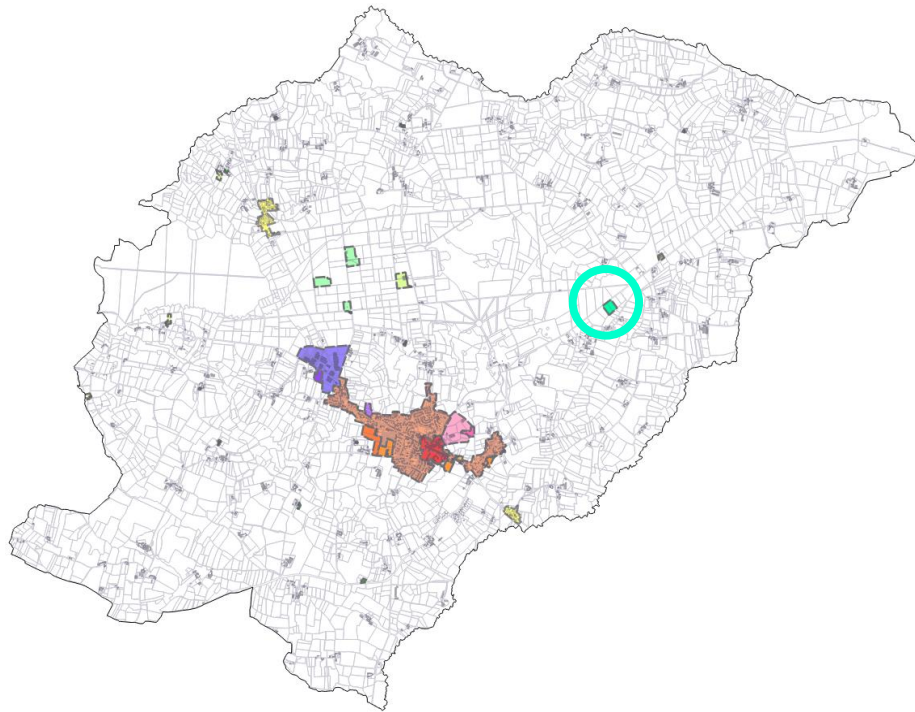
STECAL 6 : Déchetterie

Caractéristiques du STECAL

Superficie : 1,58 ha

Classement PLU 2013 : Nd

Nombre de constructions : 0



Carte 62 : Localisation du STECAL Déchetterie – IAO SENN, 2018

Zonage PLU

Zonage PLU : classé en Ad

Critères de délimitation

- Impossibilité d'utiliser un zonage mieux adapté
- STECAL établis pour gérer une situation existante, permettre la pérennisation/développement de l'activité



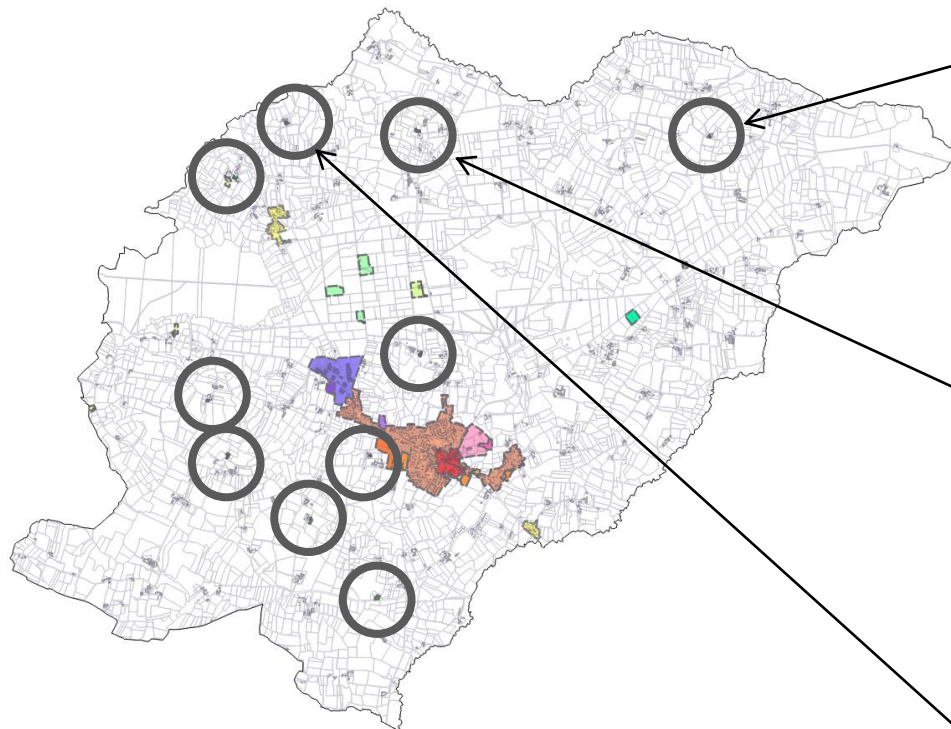
Carte 63 : Zonage réglementaire du STECAL 6 Déchetterie – DRIOLLET Urbanisme, 2018

STECAL 7 à 17 : Activités artisanales = Na et Aa

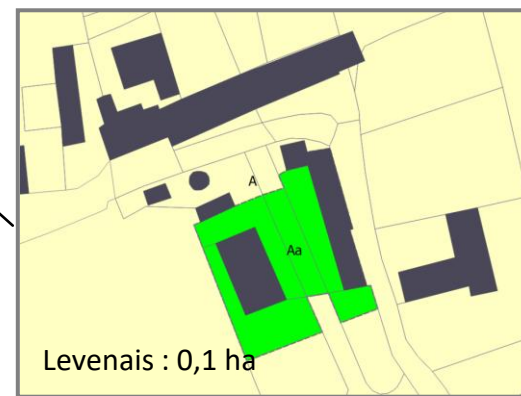
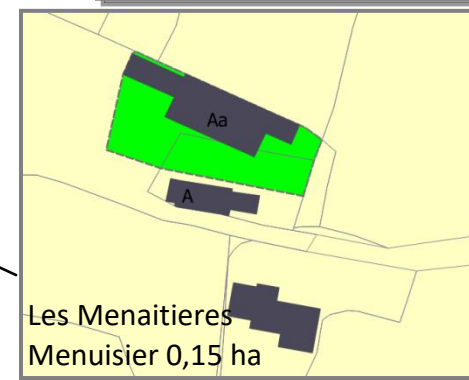
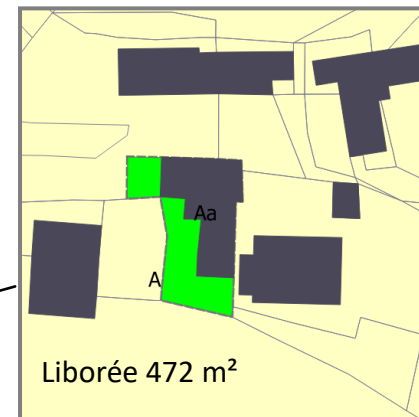
Caractéristiques des STECAL

Plusieurs bâtiments ont été identifiés au PLU pour permettre une extension des activités artisanales dans l'espace rural.

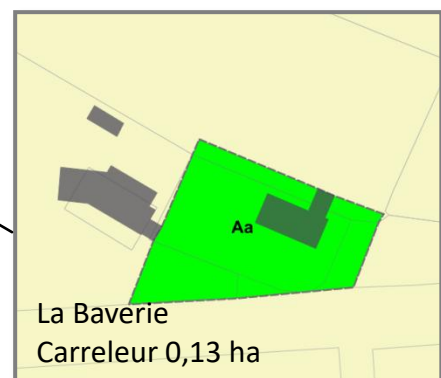
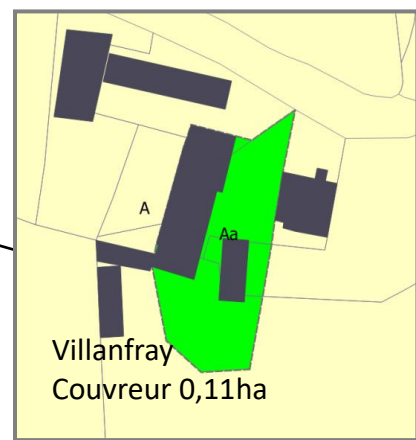
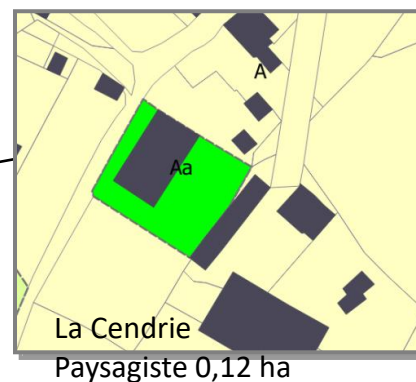
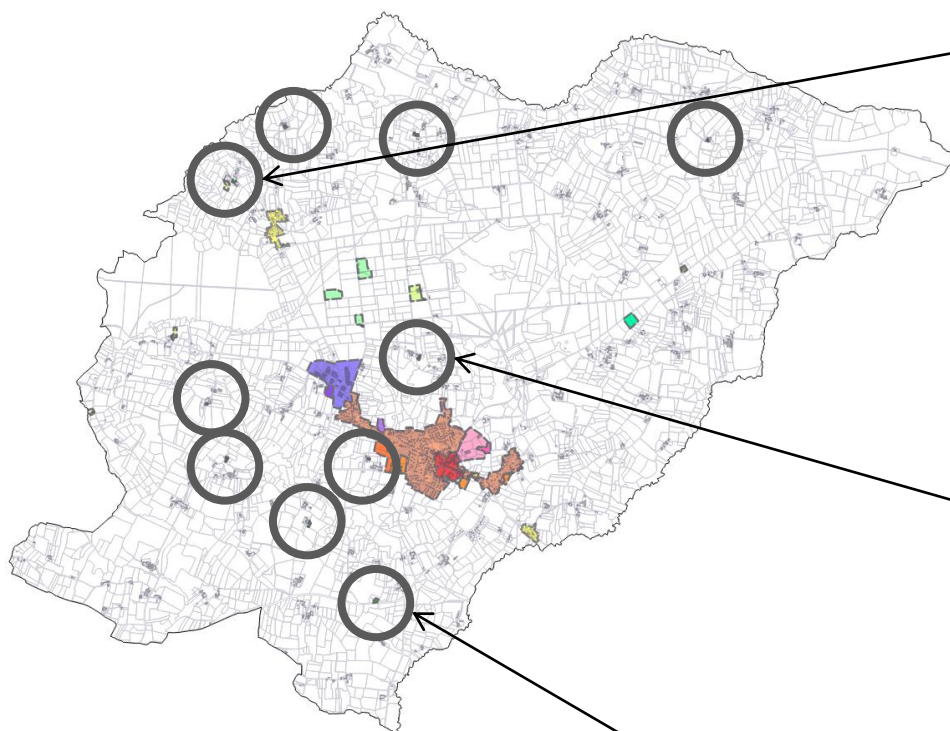
Au total, ces STECAL correspondent à une emprise d'environ 1,8 ha en cumulé.



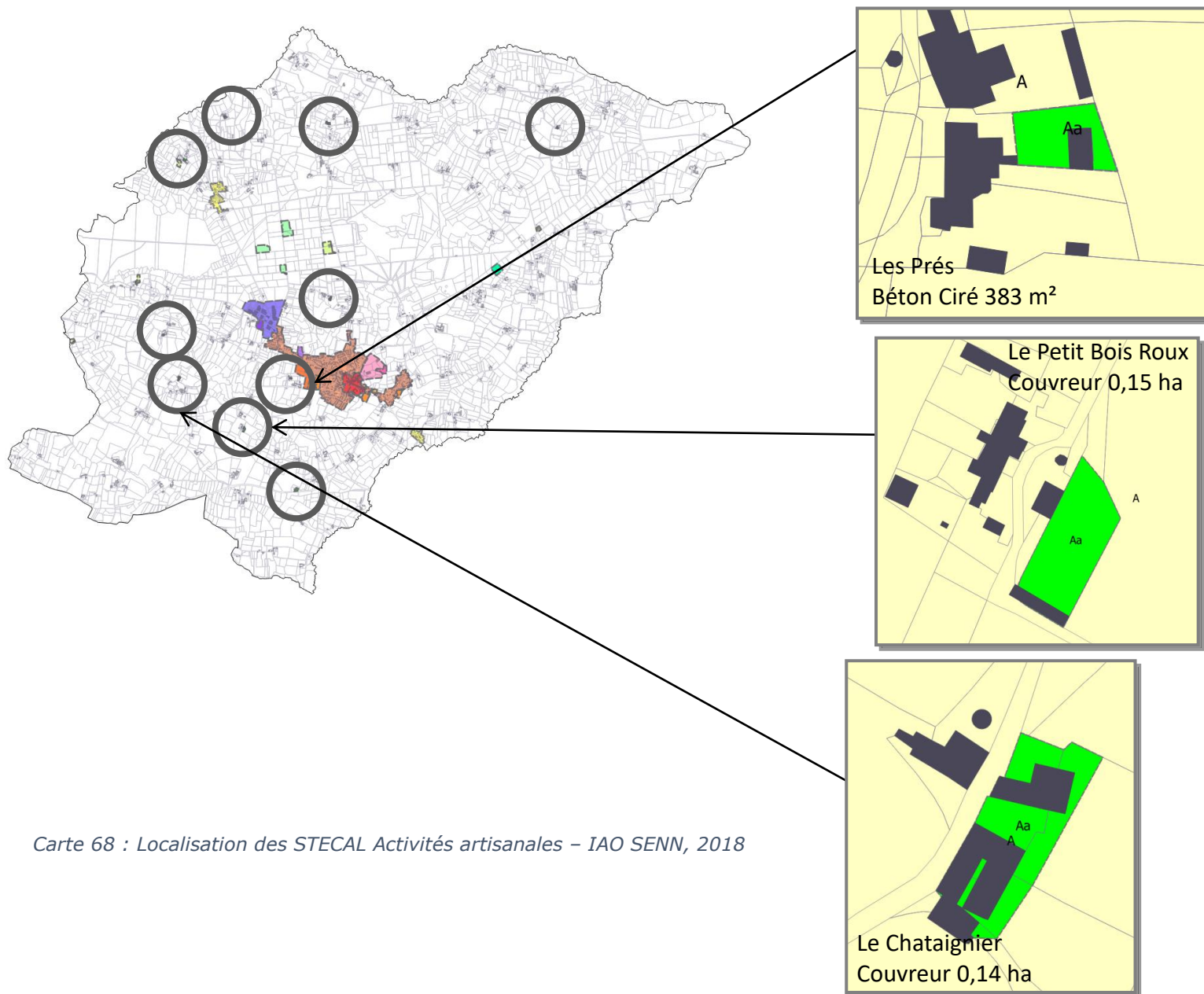
Carte 64 : Localisation des STECAL Activités artisanales – IAO SENN, 2018



Carte 65 : Zonage réglementaires des STECAL Activités artisanales (Aa) – DRIOLLET Urbanisme, 2018



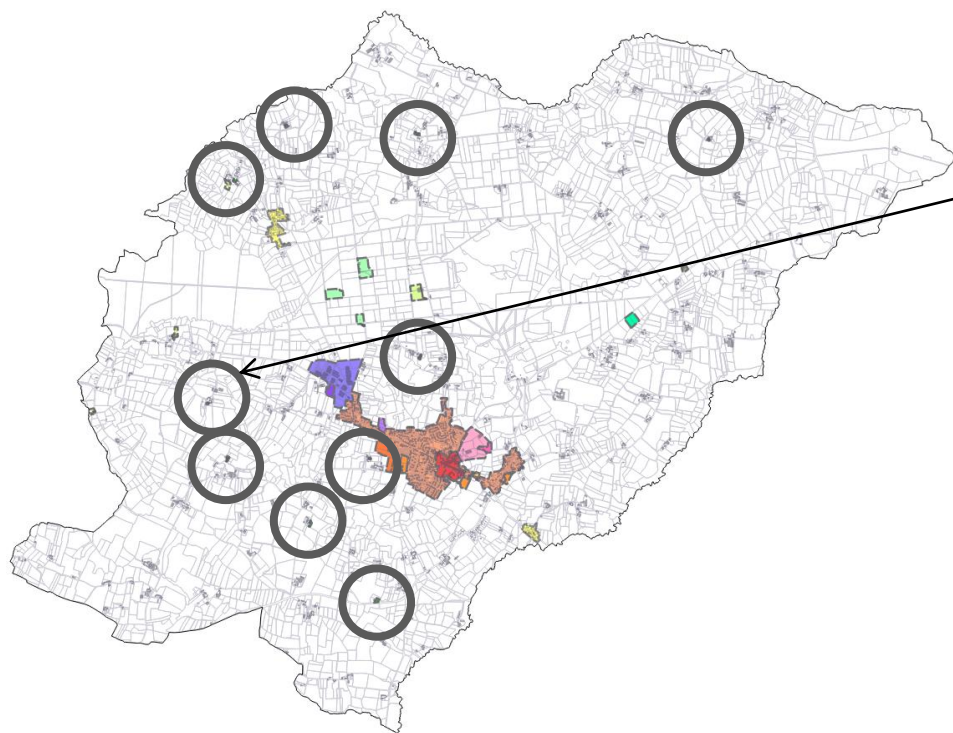
Carte 66 : Localisation des STECAL Activités artisanales – IAO SENN, 2018



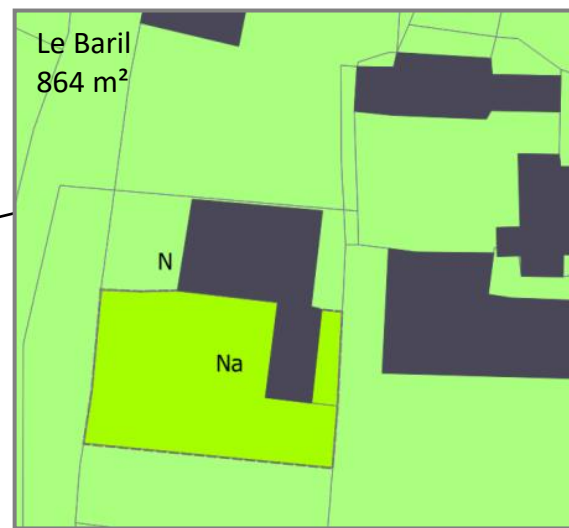
Carte 68 : Localisation des STECAL Activités artisanales – IAO SENN, 2018



Carte 69 : Zonage réglementaires des STECAL Activités artisanales (Aa) – DRIOLLET Urbanisme, 2018



Carte 70 : Localisation des STECAL Activités artisanales – IAO SENN, 2018



Carte 71 : Zonage réglementaires des STECAL Activités artisanales (Na) – DRIOLLET Urbanisme, 2018

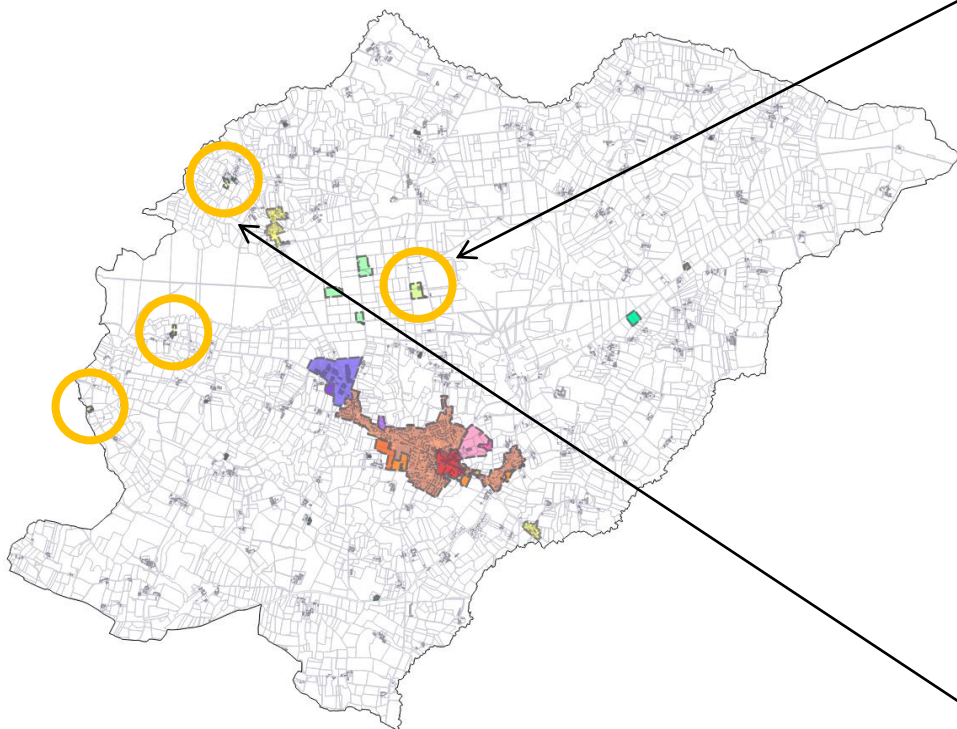
STECAL 18 à 21 : Activités artisanales = Am et Nm

Caractéristiques des STECAL

Plusieurs bâtiments ont été identifiés au PLU pour permettre une extension des activités agricoles dans l'espace rural.

Au total, ces STECAL correspondent à une emprise d'environ 3,95 ha en cumulé.

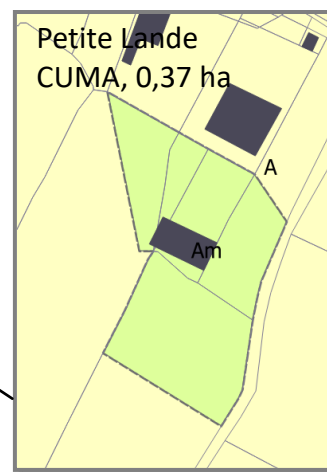
Carte 72 : Localisation des STECAL Activités agricoles – IAO SENN, 2018



Carte 73 : Zonage réglementaires des STECAL Activités agricoles (Am) – DRIOLLET Urbanisme, 2018



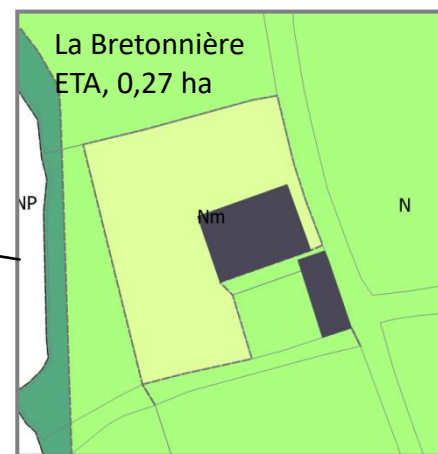
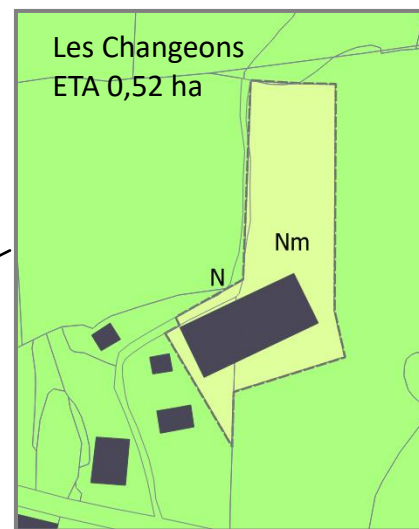
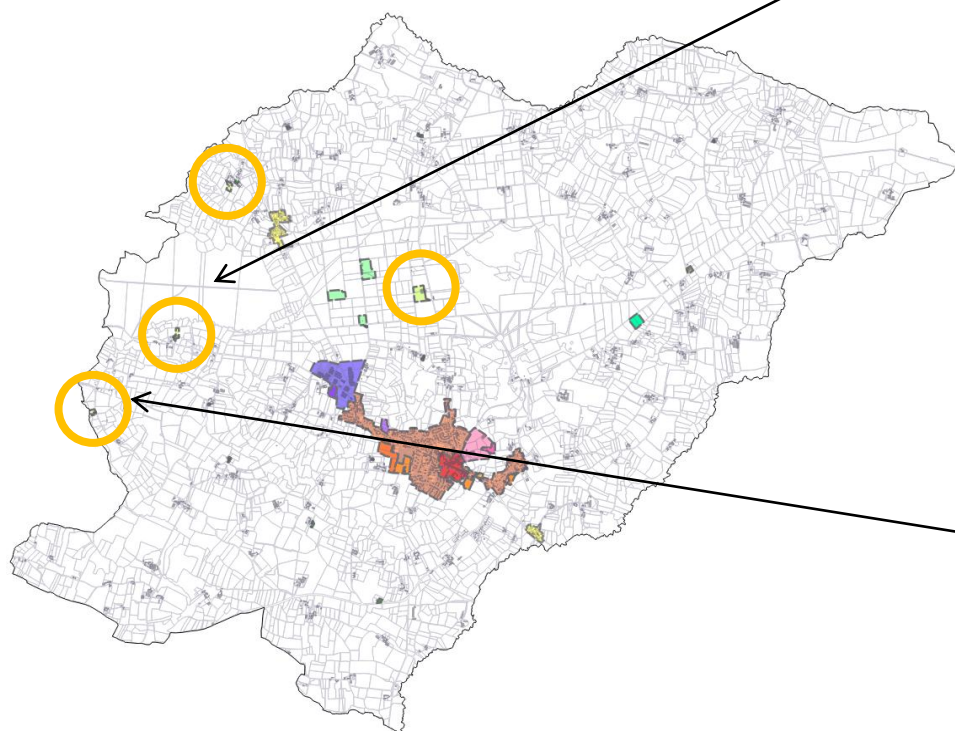
Saint-Etienne
Marchand de bestiaux 1.49 ha



Petite Lande
CUMA, 0,37 ha



Carte 74 : Localisation des STECAL Activités agricoles – IAO SENN, 2018



Carte 75 : Zonage réglementaires des STECAL Activités agricoles (Nm) – DRIOLLET Urbanisme, 2018

b. Enjeux, conséquences et mesures liés aux STECAL

Il est à noter que le projet de PLU priorise le bourg pour l'urbanisation, avec l'identification de seulement deux STECAL Habitat sur les 147 hameaux existants dans l'espace rural.

Au sein de ces STECAL, les capacités d'accueil sont limitées et les parcelles concernées sont des **dents creuses, sans usage agricole**.

Le projet de PLU réduit également un STECAL de manière à exclure des parcelles agricoles, qui constituent une coupure d'urbanisation.

Des STECAL activités ont également été identifiés : 18 STECAL pour une surface totale de 11.35 ha.

Bien que situés dans l'espace rural, ces secteurs ne peuvent être gérés de la même manière que le secteur agricole, c'est pourquoi ils apparaissent sous un identifiant spécifique. Sur Val-d'Izé une grande **majorité des activités artisanales sont situées sur l'espace rural**.

La volonté affichée dans le PADD est de **permettre à ces activités de se pérenniser**. Un zonage spécifique est donc essentiel pour permettre de réglementer l'évolution du bâti en cohérences avec les besoins de l'artisanat. Les futurs artisans voulant s'implanter sur la commune ne pourront plus se développer sur l'espace agricole. Ils auront la possibilité de s'implanter dans la zone d'activités communale prévue à cet effet.

La délimitation du périmètre de ces STECAL ainsi que les règles affectées à ces zones visent à limiter au maximum l'impact sur l'agriculture et les espaces naturels : limitation des possibilités d'extension des constructions, respect des périmètres de réciprocité distance avec les exploitations agricoles en activité.

Enfin, il est à noter que le PLU permet également l'évolution de certains bâtiments patrimoniaux dans l'espace rural en identifiant 84 bâtiments susceptibles de changer de destination, sans lien avec l'activité agricole.

En conclusion, les 20 STECAL ont été délimités et choisis afin de limiter leur impact au maximum sur l'environnement (milieux naturels et agricoles), tout en répondant aux enjeux économiques et aux spécificités du territoire de Val-d'Izé.

3) Secteurs urbanisables en tant qu'emplacements réservés

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU. L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme.

9 emplacements réservés sont inscrits dans le PLU de Val-d'Izé, dont la majorité ont pour objectif de traiter les **déplacements à l'échelle du bourg**, mais aussi de prévoir l'**extension de la station d'épuration** :

- N° 1 : Extension de la station d'épuration ;
- N° 2 : Création d'une liaison douce pour permettre le contournement de la route de Combours dans le virage et ainsi sécuriser les déplacements doux ;
- N°3 : Elargissement du chemin rural pour porter son emprise à 10 m en vue notamment de l'urbanisation du lotissement des Eglantines ;
- N°4 : Extension des équipements publics : il s'agit de renforcer les équipements de proximité dans le cœur de bourg ;
- N°5 : Aménagement d'un espace public de stationnement, de covoiturage ;
- N°6 : Création d'un accès en vue du désenclavement du quartier Saint-Martin et du développement de l'habitat à proximité du cœur de bourg ;
- N°7 : Création d'une liaison douce : renforcement du maillage piéton pour relier le bourg à l'espace rural et notamment au hameau du Bas du Bois. Cette création s'inscrit en cohérence avec l'identification de ce hameau comme un STECAL habitat ;
- N°8 : Création d'un équipement public d'intérêt collectif : permettre l'installation d'un pôle technique.
- N°9 : Création d'une voie d'accès en vue de l'urbanisation d'un quartier d'habitat.

Tableau 8 : Caractéristiques des emplacements réservés – DRIOLLET Urbanisme, 2018

N°	Destinations	Bénéficiaire	Superficie
1	Extension de la station d'épuration	Commune	14 808 m2
2	Création d'une liaison piétonne	Commune	1 177 m2
3	Elargissement du chemin rural pour porter son emprise à 10 m	Commune	413 m2
4	Extension des équipements publics	Commune	3159 m2
5	Aménagement d'un espace public de stationnement, de covoiturage	Commune	3813 m2
6	Création d'un accès	Commune	617 m2
7	Création d'une liaison douce	Commune	1 988 m2
8	Création d'un équipement public d'intérêt collectif	Commune	9 277 m2
9	Création d'une voie d'accès	Commune	406 m2

Synthèse des incidences et mesures du projet de PLU sur l'environnement

La prise en compte du développement durable dans le PLU a exigé une analyse des sites concernés et des projets qui y sont envisagés, pour révéler à la fois les contraintes et richesses de chacun, et permettre de choisir l'emplacement le moins impactant sur les espaces agro-naturels de la commune.

Le PLU insiste sur la nécessité d'un **renouvellement urbain de qualité**, qui permette, tout en densifiant, une **amélioration de la qualité de vie urbaine**. Il conviendra de rester très vigilant dans son application pour garantir la qualité de ces opérations, ce qui est malgré tout encadré par près de 8 OAP.

Les incidences négatives seront en partie limitées par le mode de développement urbain inscrit dans le PADD et traduit dans les documents réglementaires.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) sont une première réponse qui doit voir ensuite une **traduction opérationnelle de leurs objectifs** lorsque les projets d'urbanisation naîtront : densité, diversité des formes urbaines, renforcement de la trame verte, déplacements doux...

Un seul projet s'inscrit dans un site sensible, à proximité du ruisseau du Bois Cornillé. Cependant, l'**OAP** permet d'**éviter et réduire** son impact sur l'environnement via notamment la définition d'une zone inconstructible aux abords du ruisseau. Cet espace inconstructible sera perméable, et pourra être utilisé comme espace public ou fond de jardin.

Concernant l'impact sur l'agriculture des zones d'extension, les **exploitations concernées disposent d'une Surface Agricole Utile (SAU) importante**. Par la suite, des négociations avec les exploitants agricoles pourraient être réalisées en amont des projets d'extension urbaine sur les terrains agricoles.

Partie 5 : Critères, indications et modalités de suivi

L'article L.153-27 du code de l'urbanisme (version issue de la loi n°201-1888 du 28 décembre 2016) dispose que « *Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan ».

Le code de l'urbanisme prévoit donc l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans. Cela concerne, pour les PLU, « notamment » l'environnement et la maîtrise de la consommation d'espace.

La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 9 ans de mise en œuvre nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du schéma ou du plan, des outils permettant le suivi de ses résultats. Les dispositions retenues pour assurer le suivi doivent être présentées dans le rapport de présentation. C'est pourquoi, l'objectif du présent chapitre est de proposer des indicateurs de suivi.

Thématique	Objectif de suivi	Indicateur	État zéro en 2017
Espaces naturels d'intérêt (ZNIEFF, Natura 2000, etc.)	Perte/augmentation de la surface des espaces naturels d'intérêt	Superficie des zonages d'inventaire et réglementaire	56,73 ha
		Nombre de projets portant atteinte à un zonage d'inventaire ou réglementaire (dossiers d'incidences Natura 2000,...)	0
Réseau hydrographique	Qualité hydromorphologique et physicochimique des cours d'eau	Nombre et nature des dossiers loi sur l'eau instruits et autorisés en lien avec les aménagements du réseau hydrographique	-
Eaux pluviales et usées		Nombre de projets mettant en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales	1
Risque naturel – inondations		Qualité du rejet de la station d'épuration : taux de conformité sur les bilans 24h réalisés sur une année	100 %
Eau potable		Risque d'inondation par débordement	Nombre de projets en zone inondable
	Protection des captages communaux	Quantité d'eau potable produite à partir des captages sur une année	96 978 m³
Zones humides	Perte/augmentation de la surface des zones humides	Evaluation de l'évolution des surfaces de zones humides	174,11 ha
	Nombre de projets portant atteinte à une zone humide	Nombre et nature des dossiers loi sur l'eau instruits et autorisés en lien avec la restauration des fonctions des zones humides	-
	Amélioration des fonctions des zones humides		-
Bocage	Maintien et renforcement du bocage	Nombre de déclaration autorisant l'abattage de haies	-
		Linéaire de haies protégées par la loi Paysage	231,4 km
		Linéaire de haies classées en EBC	75.6 km
Boisements	Maintien et renforcement de la surface d'espaces boisés	Superficie des espaces boisés (avec et sans classement)	388,28 ha
		Surface de boisements protégés par la loi Paysage	
		Surface de boisements classés en EBC	49,13 ha
		Nombre d'autorisation de défrichement accordée	-
Paysage	Préservation des vues remarquables	Nombre de vues remarquables sur le bourg	4
Patrimoine	Préservation du patrimoine bâti	Superficie de l'emprise de la servitude des monuments historiques	1201,84 ha
		Nombre d'avis de l'ABF rendus sur des projets	-
Consommation d'espaces agro-naturels		Superficie des zones agricoles	2801,04 ha
		Superficie des zones naturelles	1642,58 ha
		Superficie des zones urbanisées / à urbaniser	112,19 ha
Mobilité – Déplacements – Trafic routier	Développer et sécuriser les cheminements doux	Linéaires de chemins piétons, de pistes cyclables	-
		Nombre de stationnements pour véhicules terrestres à moteur	374
		Nombre d'accidents de la route ayant impliqué un mort/blessé	2
Activité économique	Maintien de l'activité agricole	Surface agricole utile (SAU)	3459,74 ha
		Nombre de sièges d'exploitations agricoles sur la commune	47
	Maintien voire renforcement de l'activité économique	Nombre d'établissements sur la commune (source INSEE)	214
Démographie Logements	Évolution du besoin en logements	Nombre d'habitants sur la commune (source INSEE)	2 588
		Nombre de logements sur la commune (source INSEE)	1078

Val d'Izé

Plan local d'urbanisme



2. Résumé non technique

Dossier prescrit le :

15/12/2016

Dossier arrêté le :

07/03/2019

Mis à l'enquête publique :

Du 02/09/2019 au 01/10/2019

Dossier pour approbation par le CM
le : 27 octobre 2020

Sommaire

Sommaire	2
1. Renseignements généraux sur le projet	3
2. Description des caractéristiques principales du document	5
3. Présentation et justifications du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme	6
4. Synthèse du diagnostic socio-économique et cadre de vie	15
6. Synthèse du diagnostic urbain, architectural et paysager	16
8. Synthèse de l'état initial de l'environnement	17
9. Synthèse des conséquences éventuelles et des mesures « éviter, réduire, compenser » du PLU	24
10. Modalités de suivi des mesures	34

1. Renseignements généraux sur le projet

Intitulé du document	
Document concerné	Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Procédure concernée	Révision générale n°1
Nom de la commune concernée	Val-d'Izé (35550)

Identification de la personne publique responsable	
Personne publique compétente en charge du document d'urbanisme	M. le Maire de Val-d'Izé ((M. Thierry TRAVERS)
Nom et adresse du demandeur	Le Maire de Val-d'Izé Mairie de Val-d'Izé Place Jean-Poirier 35450 Val-d'Izé
Nom, numéro de téléphone et adresse mail de la personne à contacter	Mme CUSINATO Aline Directrice générale des services Mairie de Val-d'Izé Place Jean-Poirier 35450 Val-d'Izé 02 99 49 83 06 direction@valdize.fr

Noms et qualités des auteurs de l'évaluation environnementale	
IAO SENN Bureau d'études Eau et Biodiversité	Julie LECOQ, chargée d'études et juriste – environnementaliste Guillaume GRASLAND, chargée d'études – hydraulicien
DRIOLLET Urbanisme Urbaniste	Juliette DRIOLLET, urbaniste

Caractéristiques générales de la procédure

La révision du PLU engagé par la commune de Val-d'Izé a pour but d'adapter le document d'urbanisme avec les nouvelles réglementations en vigueur (loi ALUR, Grenelles de l'environnement, etc.).

A cet effet, la collectivité a opté pour un projet dessinant un Plan d'Aménagement de Développement Durable (PADD) autour de 6 axes (document débattu en Conseil municipale le 12/07/2018) :

- Axe 1 : Maintenir un développement démographique régulier et maîtrisé qui permettra le renouvellement de la population ;
- Axe 2 : Renforcer le bourg, préserver le cadre de vie et l'identité rurale du territoire ;
- Axe 3 : Maintenir les activités existantes, permettre leur pérennisation et créer les conditions d'accueil de nouvelles entreprises ;
- Axe 4 : Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité sur l'ensemble du territoire et promouvoir les déplacements doux ;
- Axe 5 : Protéger et valoriser les espaces naturels, les ressources et limiter les nuisances et les pollutions ;
- Axe 6 : Mettre en valeur le territoire et améliorer le cadre de vie.

Les axes et objectifs du PADD ont ainsi permis d'élaborer un zonage, un règlement littéral et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant d'identifier les zones urbanisables en fonction du besoin (et donc les droits à construire) ainsi que les éléments à préserver dans le cadre du respect de l'environnement.

Ces éléments s'appuient sur différents diagnostics du territoire, disponibles dans le rapport de présentation du PLU (diagnostics urbain, paysager, environnemental, économique, social,...).

L'ensemble des éléments composant le projet de PLU a été soumis à un examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale (MRAe), qui a jugé qu'il était nécessaire de réaliser une évaluation environnementale du projet de PLU.

2. Description des caractéristiques principales du document

Renseignements sur le territoire concerné	
Nombre d'habitants concernés	2 588 habitants (INSEE 2015)
Superficie du territoire	43,79 km ²

Documents de planification et de gestion qui couvrent le territoire		
Type de document	Nom du document concernant la commune	Compatibilité/Prise en compte PLU et le document supracommunal
SCoT (Schéma de cohérence territoriale)	SCoT du Pays de Vitré Approuvé le 20 février 2007 1 ^{ère} révision approuvée le 15 février 2018	PLU compatible avec le SCoT
PLH (Plan Local de l'Habitat)	PLH Vitré Communauté 2016-2022	PLU compatible avec le PLH
PDU (Plan de déplacement urbain)	Non concerné (absence du plan)	-
Schéma de Mise en Valeur de la Mer	Non concerné (territoire non littoral)	-
Zones de bruit des aéroports	Non concerné (absence de zones)	-
SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique)	SRCE de la région Bretagne Adopté le 2 novembre 2015	PLU prend en compte le SRCE (aucune obligation)
PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial)	PCAET Vitré Communauté 2013 Révision en cours depuis 2017	PLU prend en compte le PCAET
Schéma départemental d'accès à la ressource forestière	Non concerné (absence de schéma)	-
SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)	SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 Révision approuvée le 18 novembre 2015	PLU compatible avec le SDAGE (via SCoT)
SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux)	SAGE Vilaine 2016-2021 Révision approuvée le 2 mai 2015	PLU compatible avec le SAGE (via SCoT)

Insertion du plan	
Commune concernée par les dispositions de la loi Littoral	Non
Commune concernée par les dispositions de la loi Montagne	Non
Commune couverte par un site Natura 2000	Non
Commune couverte par un Agenda 21	Non

3. Présentation et justifications du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

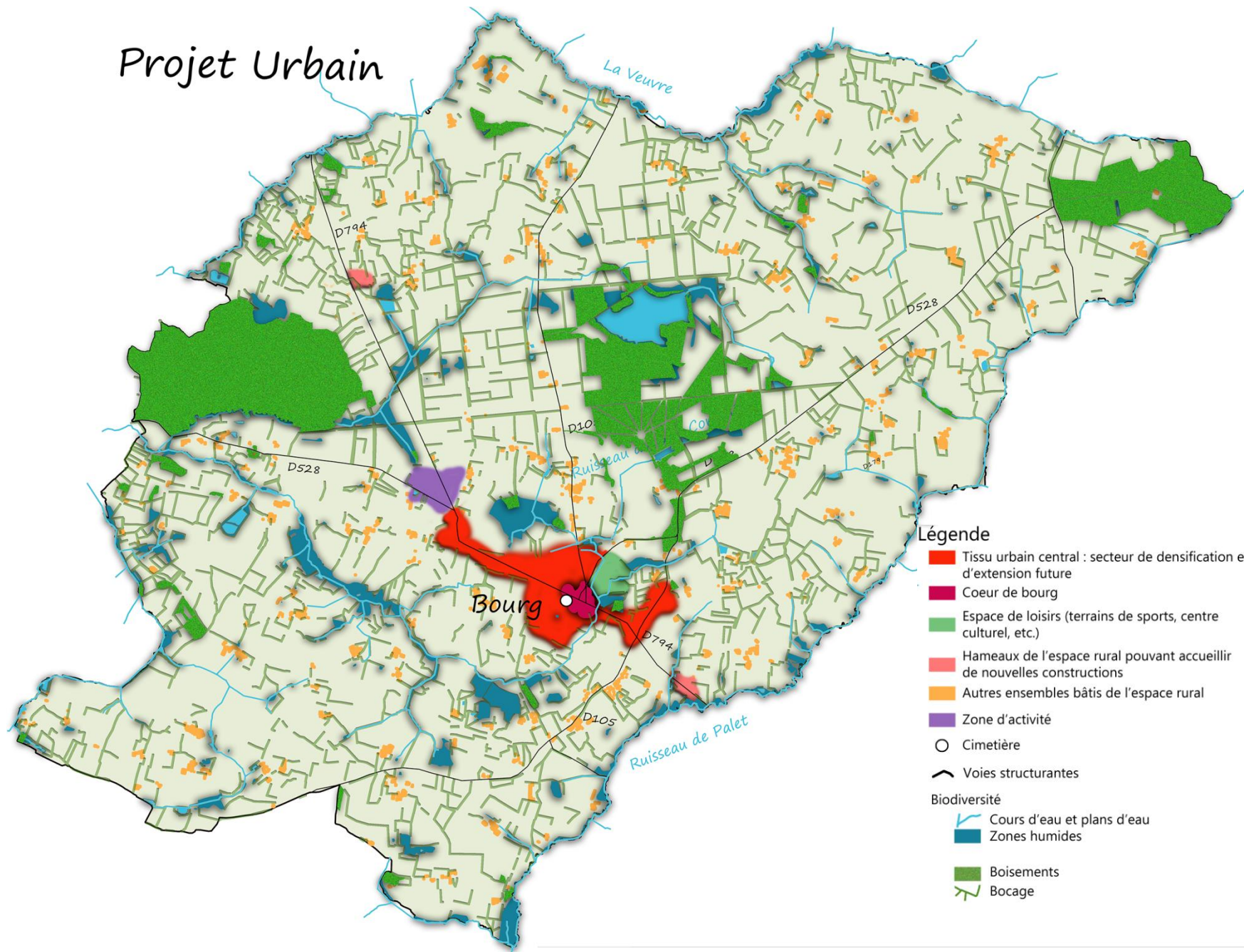
Objectifs et grandes orientations poursuivis par le PLU (PADD)

Avec son PADD, la commune de Val-d'Izé s'est fixée pour les objectifs suivants :

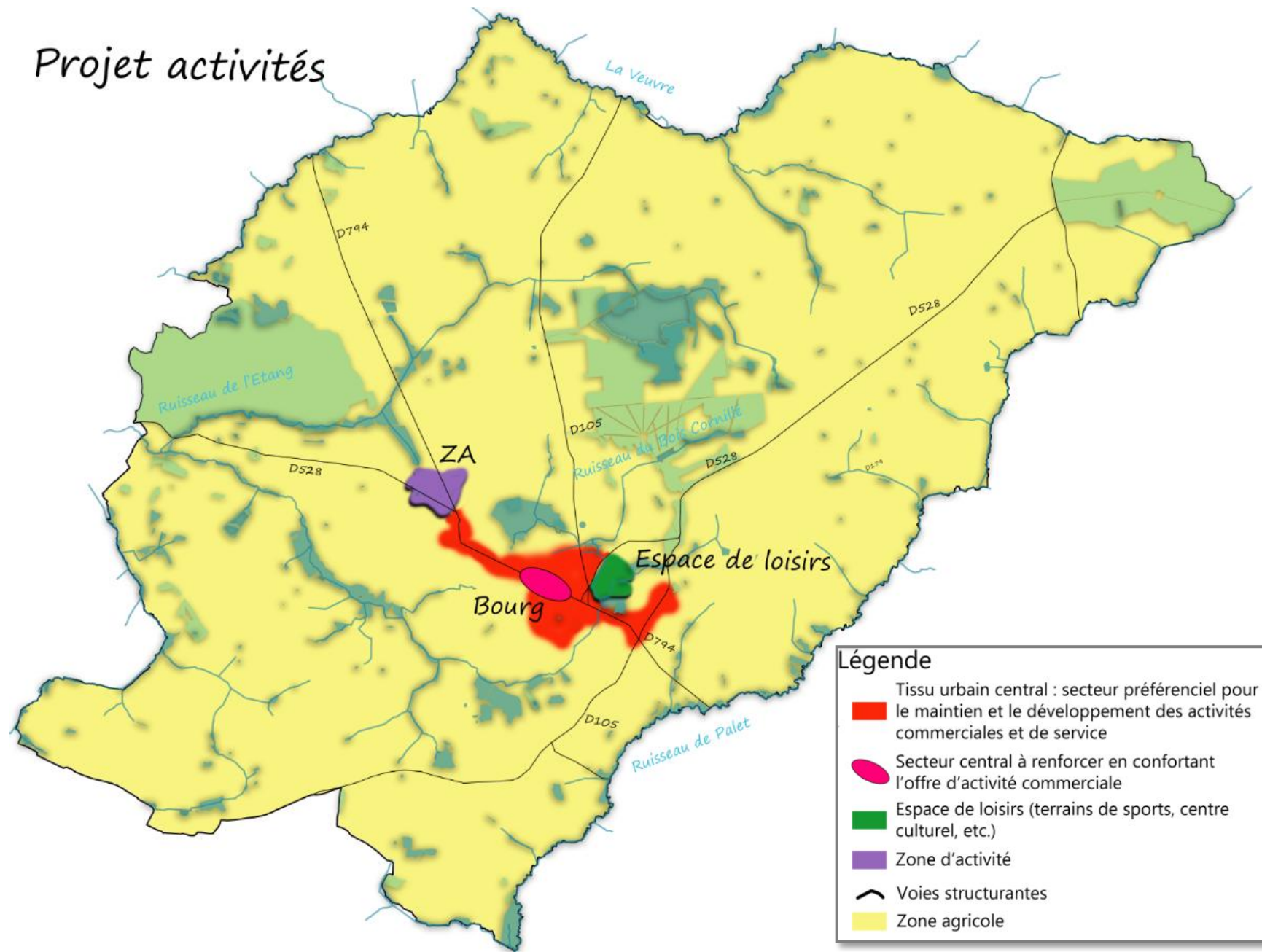
- Atteindre les 3 000 habitants environ, dans les 10 prochaines années, correspondant à une croissance démographique moyenne annuelle de 1,25 % ;
- Équilibrer cette croissance et préserver la mixité sociale ;
- Proposer une offre diversifiée de sites de projet et de type de logement pour favoriser la mixité sociale ;
- Une gestion économe de l'espace ;
- Valoriser et promouvoir l'offre de proximité du bourg ;
- Permettre le maintien et le développement des activités artisanales et industrielles existantes ;
- Préserver l'activité agricole et créer les conditions pour favoriser son dynamisme et sa diversification ;
- Déplacements :
 - Créer de nouvelles liaisons piétonnes et valoriser celles existantes pour favoriser les déplacements doux entre, d'une part, le cœur de bourg et les quartiers d'habitation et, d'autre part, le bourg et les sentiers GR de la campagne
 - Fluidifier la circulation à l'échelle du bourg, en permettant notamment le contournement du cœur de bourg
 - Valoriser et sécuriser l'entrée Ouest du bourg dans le cadre de l'intégration paysagère de la zone d'activité du Bourgneuf
 - Tenir compte de la problématique du transit, notamment sur la RD 794, et sécuriser les traversées des voies principales
 - Construire les bords de ville, envisager un circuit de tour de bourg et des espaces naturels et patrimoniaux
 - Prendre en compte les flux de circulations pour la localisation des futures zones d'habitat et d'activités
 - Valoriser l'entrée de ville Est au travers d'un espace public paysager
 - Préserver la liaison Rennes - Val d'Izé - Fougères
 - Réfléchir à une liaison avec Vitré, dans le cadre des transports en commun de Vitré communauté
- Préserver les connexions biologiques et les réservoirs de biodiversité ;
- Préserver les ressources et limiter les nuisances et les pollutions ;
- Conserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine local ;
- Réaffirmer les équipements comme vecteur de la vie locale.

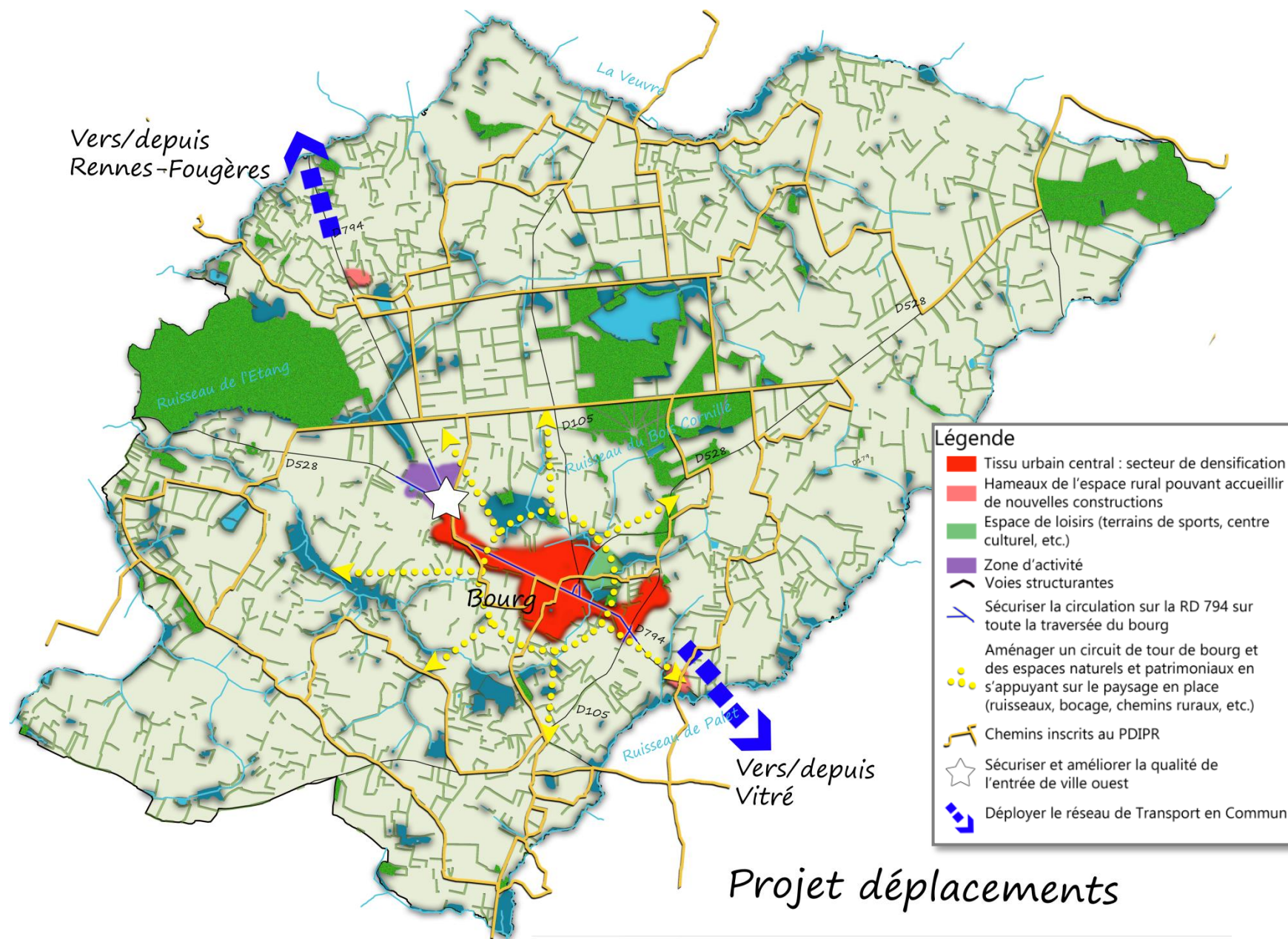
Voir en infra les différentes cartes résumant les objectifs du PADD sur diverses thématiques.

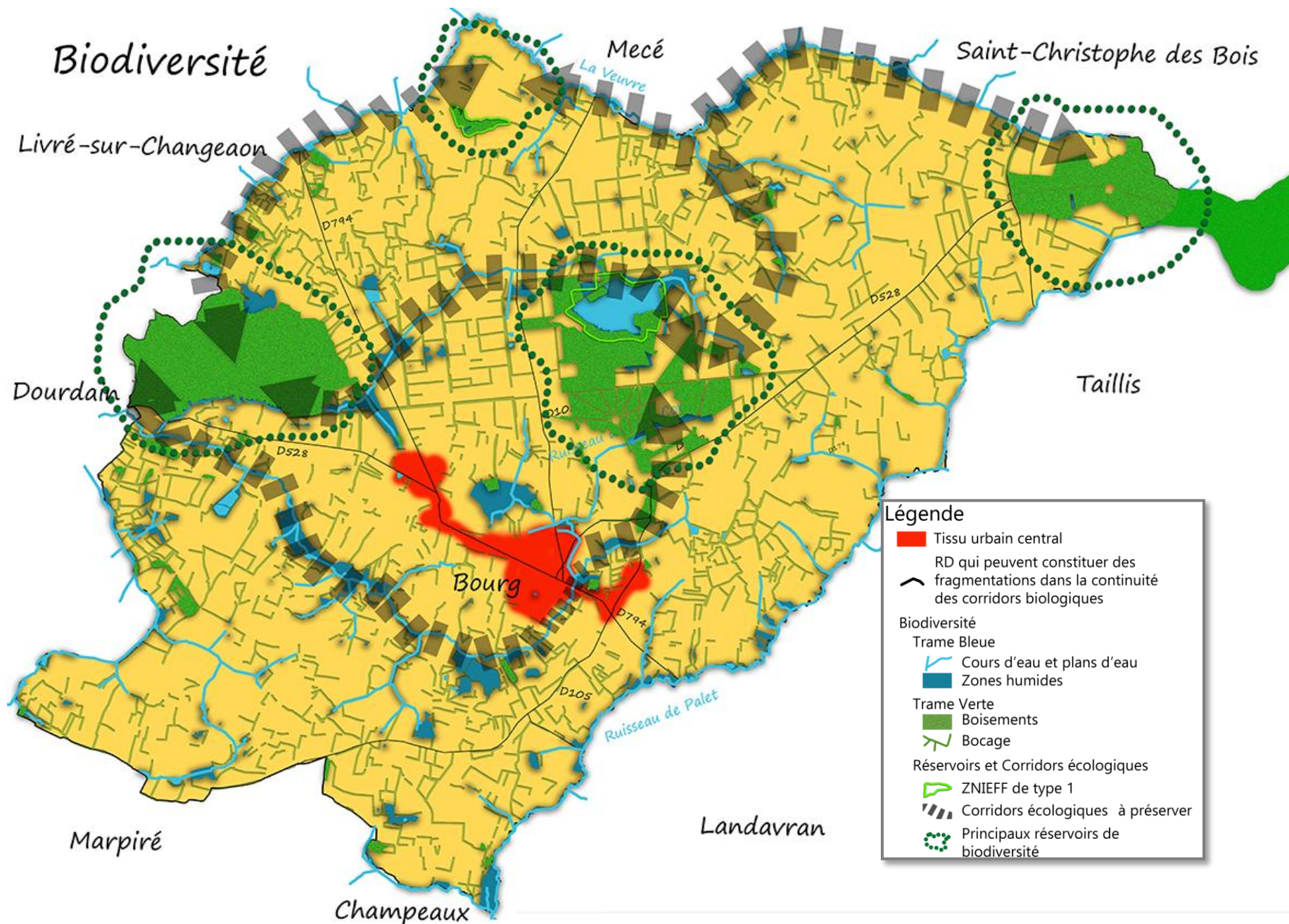
Projet Urbain



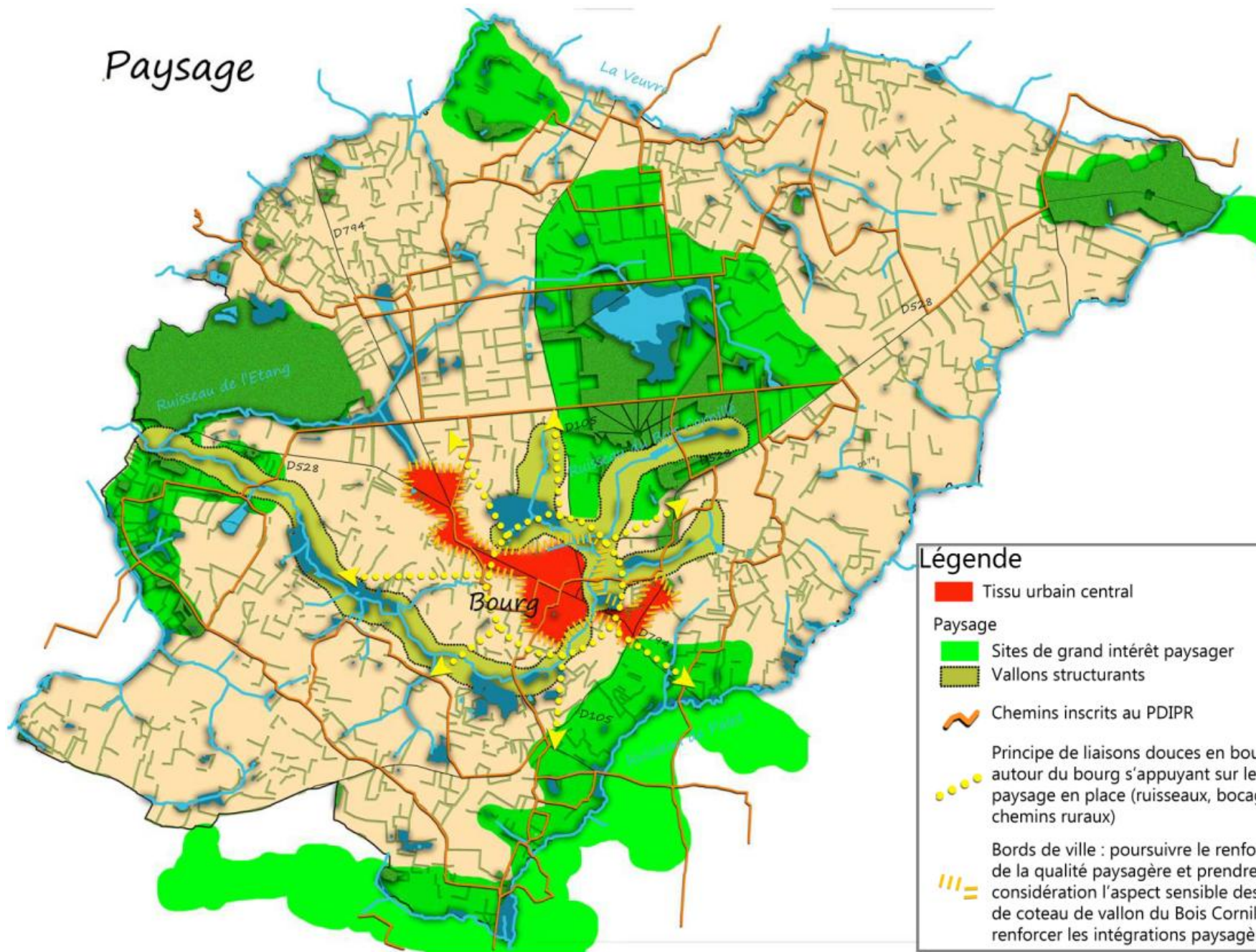
Projet activités







Paysage



Légende

- Tissu urbain central
- Paysage**
 - Sites de grand intérêt paysager
 - Vallons structurants
 - Chemins inscrits au PDIPR
 - Principe de liaisons douces en bouclage autour du bourg s'appuyant sur le paysage en place (ruisseaux, bocage, chemins ruraux)
 - Bords de ville : poursuivre le renforcement de la qualité paysagère et prendre en considération l'aspect sensible des flancs de coteau de vallon du Bois Cornillé pour renforcer les intégrations paysagères

Zonage graphique du projet de PLU

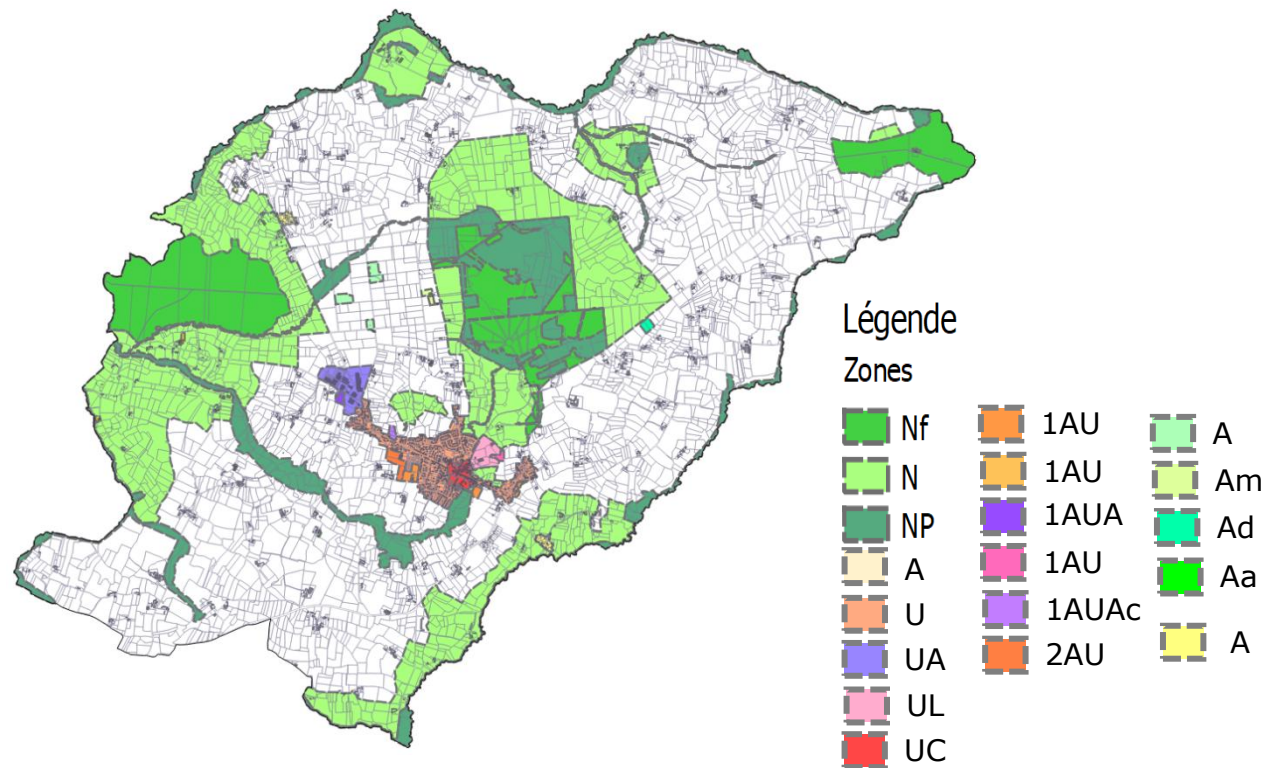
À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future.

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui définit :

- la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ;
- les conditions de l'occupation du sol ;
- les possibilités quantitatives de l'occupation du sol.

Le règlement du PLU s'organise en neuf zones différentes :

- 4 zones urbaines : UC, UB, UL et UA pour un total de 100,89 ha
- 4 zones à urbaniser : 1AUC, 1AUB, 1AUL, 1AUA, 2AUB et 1AUAc pour un total de 11,30 ha
- 6 zones agricoles : A, AH, Aa, AL, Ad et Am pour un total de 2801,04 ha
- 6 zones naturelles : N, Nh, Nm, Na, NP et NF pour un total de 1642,58 ha.



Justifications du projet de PLU

Globalement, le projet s'est construit de sorte à trouver l'équilibre entre développement économique et social et la préservation de l'environnement. Les choix opérés pour construire le projet communal sont justifiés et cohérents avec les enjeux du territoire. L'impact principal du projet de PLU, résidant dans la consommation d'espaces agro-naturelles, est moindre que le projet de 2013 étant donné que les surfaces urbanisables ont été réduites, permettant ainsi de rendre 21,07 ha à des vocations agricoles ou naturelles.	
Dynamiques démographiques	3 scénarii ont été étudiés selon divers hypothèses d'accroissement de la population : hypothèse basse, hypothèse au fil de l'eau et hypothèse modérée. L'hypothèse modérée a été retenue par les élus, à savoir une croissance légèrement inférieure à celle de ces dernières années mais avec un rythme de construction qui reste assez soutenu. Cela implique : • 2990 habitants en 2027 soit 350 habitants supplémentaires ; • 2,35 personnes par ménage en 2027.
Besoin en logements associé	Pour répondre à ce scénario de développement, le besoin en logements est estimé à 195 nouvelles constructions (192 arrondi) pour l'accueil des nouvelles populations et la prise en compte du point mort démographique (45 logements pour le desserrement et 150 pour l'accueil de nouvelles populations). Le rythme des constructions sera de 19 à 20 logements par an sur 10 ans (d'ici 2027).
Besoin en surface associé	39 logements seront construits en densification contre 123 en extension. La majorité des logements seront donc construits en extension. Néanmoins, une majorité de ces logements construits en extension concerne des projets en cours (environ 84 %). La densité moyenne est de 15,5 logements par hectare sur l'ensemble du projet.
Projet économique	Le projet de PLU réduit donc de manière importante les possibilités d'extension de la Zone d'Activités (ZA) du Bourgneuf, tout en maintenant une possibilité d'extension. Concernant les commerces, le PLU prévoit la création d'une zone d'extension à l'ouest du cœur de bourg. Cette zone répond au besoin d'extension de la supérette présente aujourd'hui au nord du cœur de bourg. Sa localisation actuelle ne lui offre aucune possibilité d'agrandissement.
Projet relatif aux équipements et espaces publics	La commune dispose d'une zone d'équipements sportifs et de loisirs. Elle souhaite permettre son développement pour la création d'un Pôle Technique : locaux pour l'accueil des techniciens de la commune, actuellement implantés dans le bourg dans des bâtiments trop petits. La commune souhaite également valoriser l'entrée Est du bourg, en aménageant une friche. Cet aménagement constitue un enjeu important du fait de sa situation d'entrée de bourg mais également du fait de perspectives particulièrement qualitatives sur le cœur de bourg et ses clochers. La volonté des élus est ainsi de proposer un aménagement de qualité, paysager, en renforçant l'offre de stationnements à proximité du cœur de bourg via une aire de covoiturage.

Justifications du projet de PLU	
Projet relatif aux déplacements et mobilités	Le bourg de Val d'Izé est ce que l'on appelle un « bourg rue ». Aussi, ses espaces publics sont principalement constitués par les voies traversantes du cœur de bourg. La sécurisation de ces voies et le maillage de liaisons douces est donc un enjeu. Il est également prévu de favoriser les déplacements doux depuis le bourg vers la campagne, de favoriser les usages alternatifs à la voiture et de désenclaver le quartier Saint-Martin.
Projet relatif à la vie dans les hameaux	Sur 147 hameaux (particularité forte expliquant le choix opéré = nombre conséquent de hameaux), le projet de PLU a conservé 20 STECALs répartis comme suivant : • 2 STECAL habitat ; • 3 STECAL activités sportives/loisirs ; • 1 STECAL déchetterie ; • 10 STECAL activités artisanales ; • 4 STECAL activités agricoles. Le nouveau projet de PLU réduit de moitié le nombre de STECAL habitat et réduit la taille du STECAL habitat Le Bon Secours. Les deux STECAL habitat conservé sont assez conséquents en termes de taille et nombre de logements existants, ils ont connu un développement récent et sont situés à moins de 2 km du centre-bourg. Pour les STECAL activité, il était important de préserver le caractère rural et identitaire de Val-d'Izé et, maintenir voire permettre le développement des activités agricoles et artisanales en place. Les STECAL dédiés au sport et loisirs ont pour but de gérer une situation existante et d'offrir la pérennisation voire de développement de ces activités. Il en va de même pour la déchetterie. Le classement en STECAL de ces diverses zones a été choisi car il était le meilleur outil disponible pour traiter ces situations.

4. Synthèse du diagnostic socio-économique et cadre de vie

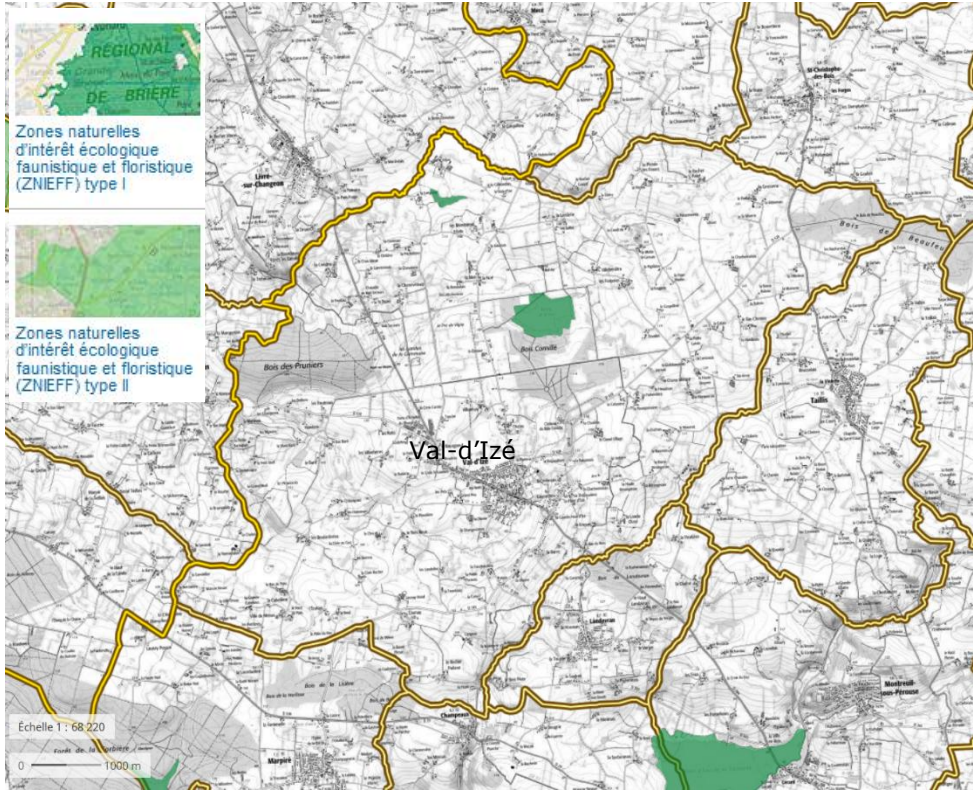
Composante	Thématique	Enjeu	Résumé
Socio-démographie et habitat	Démographie	Moyen	La commune de Val d'Izé connaît une attractivité résidentielle positive et régulière depuis plus de 10 ans, avec un taux de croissance moyen par an de 1,33 % entre 2006 et 2015 . Elle compte 2 588 habitants en 2015 .
	Logement et habitat	Moyen	Val d'Izé est une commune à vivre à l'année, qui attire notamment les familles avec ou sans enfants. Le rythme de construction traduit cette croissance démographique constante, avec 15 logements construits en moyenne entre 2008 et 2015 .
Économie		Moyen	L' agriculture constitue un des principaux piliers de l'activité économique de Val d'Izé. Ainsi, sur les 4 558 ha que totalise la commune, 3 459,74 ha sont déclarés à la Politique Agricole Commune en 2016, soit 75,9 % du territoire . En termes de commerces, la commune dispose d'un nombre important de commerces, regroupés dans le cœur de bourg majoritairement. L' offre commerciale est diversifiée et complémentaire . Concernant l'artisanat et l'industrie, la commune dispose d'une zone d'activités implantée dans la continuité de l'aire urbaine du bourg, au nord-ouest. Cette zone d'activité, d'une taille relativement importante, accueille majoritairement des entreprises artisanales et industrielles de tailles assez importantes . Ce parc d'activité est identifié comme un parc de proximité dans le SCOT . De plus, de nombreuses activités sont présentes dans l'espace rural . Ces activités sont diverses : activités de loisirs (ball-trap, carrière d'entraînement pour chevaux, moto-cross), Entreprises de Travaux publics agricoles, artisans, etc. Cette présence forte d'entreprises dans l'espace rural s'explique notamment par la superficie communale, particulièrement importante.
Cadre de vie	Écoles	Faible	La commune de Val d'Izé dispose de deux établissements scolaires : une école privée, établie de longue date sur la commune, et une école publique (primaire et maternelle), récente. Les effectifs scolaires sont aujourd'hui relativement stables , avec pour l'école publique un peu plus de 200 enfants depuis l'année 2010-2011 et un peu moins de 200 pour l'école privée.
	Équipements divers	Moyen	Outre l'école, la commune dispose d'autres équipements, situés dans le bourg. Ces équipements sont récents et diversifiés. A titre d'exemple, la commune possède une aire d'accueil des gens du voyage, un cimetière, des services techniques, un complexe sportif avec terrains de sport récent , etc.
	Déplacements	Fort	La commune se situe au carrefour de pôles urbains : Vitré, Fougères et Rennes , accessibles par les routes départementales qui traversent le bourg. La traversée du bourg, via la RD794 , constitue un enjeu en termes de sécurité . Le réseau piétonnier est relativement bien développé . Concernant les entrées de villes, l'enjeu principal est la valorisation de l'entrée est du bourg . Cette entrée est en effet aujourd'hui marquée par une friche, peu qualitative. Elle offre cependant une perspective sur le bourg et ses clochers particulièrement qualitative et intéressante.

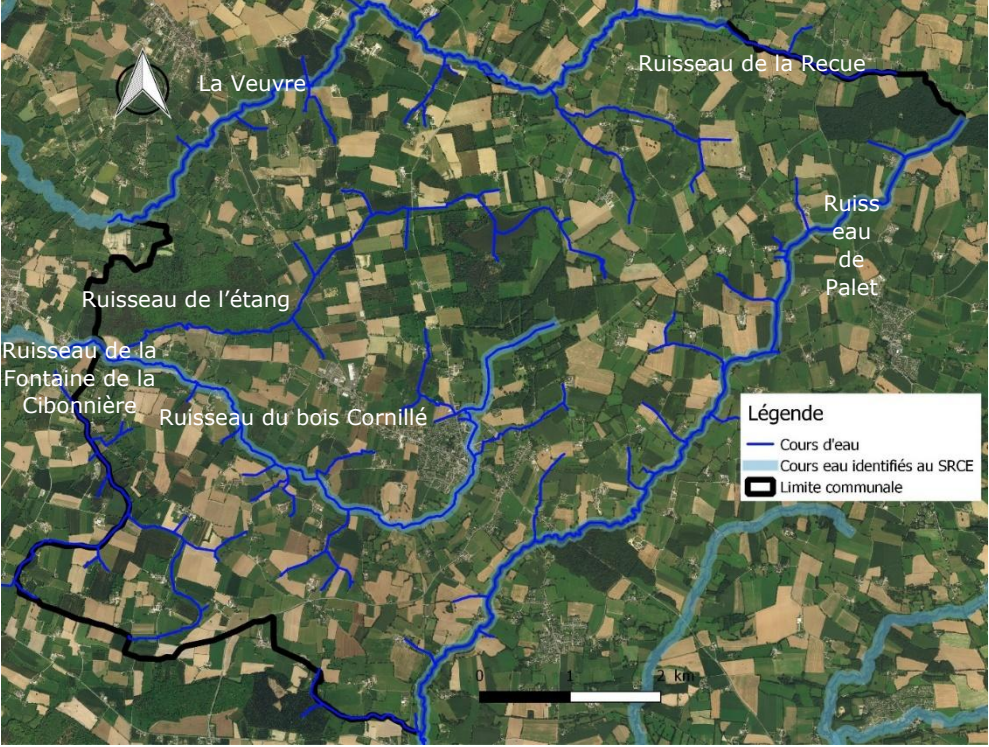
5. Synthèse du diagnostic urbain, architectural et paysager

Composante	Thématique	Enjeu	Résumé
Contexte architectural	Patrimoine protégé	Fort	Val-d'Izé compte sur son territoire 1 site inscrit, le Château Cornillé et, 1 site classé, l'Église Sainte-Marie-Madeleine . Il y a également 5 zones de présomption de prescriptions archéologiques sur l'ensemble de la commune, toutes situées en dehors du bourg.
	Autres éléments patrimoniaux	Moyen	La commune compte également des éléments identitaires patrimoniaux sur l'ensemble de son territoire (mairie, chapelles, fours, anciens corps de ferme, etc.)
Contexte urbain	Historique du développement urbain	Fort	Val d'Izé présente un cœur de bourg patrimonial, bien préservé . La morphologie du cœur de bourg est ancienne. Elle correspond au « rassemblement » de deux hameaux historiques : le cœur historique de la commune et le hameau du Bourgneuf. Deux bâtiments sont aujourd'hui protégés au titre des monuments historiques. La commune dispose également d'un nombre important de hameaux et lieux-dits dans l'espace rural (environ 150 au total). Ces hameaux sont de tailles variables, les plus importants étant ceux de Bon Secours, le hameau de la route de Marpiré et le Bas du Bois.
	Consommation foncière et bilan des droits à construire	Moyen	La consommation de l'espace agricole et naturel de la commune ces 10 dernières années s'est principalement concentrée dans le bourg . L'espace rural présente un certain nombre de hameaux, urbanisés en grappe ou de manières linéaires . L'urbanisation linéaire, en diffus, reste cependant assez réduite sur l'ensemble du territoire, au regard notamment de sa superficie globale (4 558 ha). Le bourg s'est principalement développé au sud . Sa morphologie laisse apparaître plusieurs dents creuses, densifiables, de tailles relativement réduites : dents creuses de type parcelles disponibles, font de jardin. Les potentiels en renouvellement urbain sont nuls : aucun site spécifique n'a été identifié. Au total, le potentiel opérationnel identifié est de 16 logements dans le bourg et 14 logements dans l'espace rural . Ce potentiel inclus des espaces urbanisables de l'espace rural du PLU de 2013.
Paysage	Paysage communal	Moyen	La commune compte 4 sites de paysage « sensibles et 4 vues panoramiques avec une composition paysagère d'intérêt , correspondantes pour la plupart à des entrées du bourg. Également, certains places « urbaines », squares et « parcs » sportifs et paysagers d'intérêt.
	Paysage du bourg	Fort	Les enjeux paysagers de la commune résident principalement dans : • Maîtriser les développements urbains et leur intégration dans le paysage ; • Mettre en valeur les composantes paysagères identitaires (cours d'eau, bocage, arbres isolés) ; • Valoriser les entrées de villes associées à des vues remarquables sur le centre-bourg / Mettre en valeur les vues sur le vallon du Bois Cornillé et sur le Château.

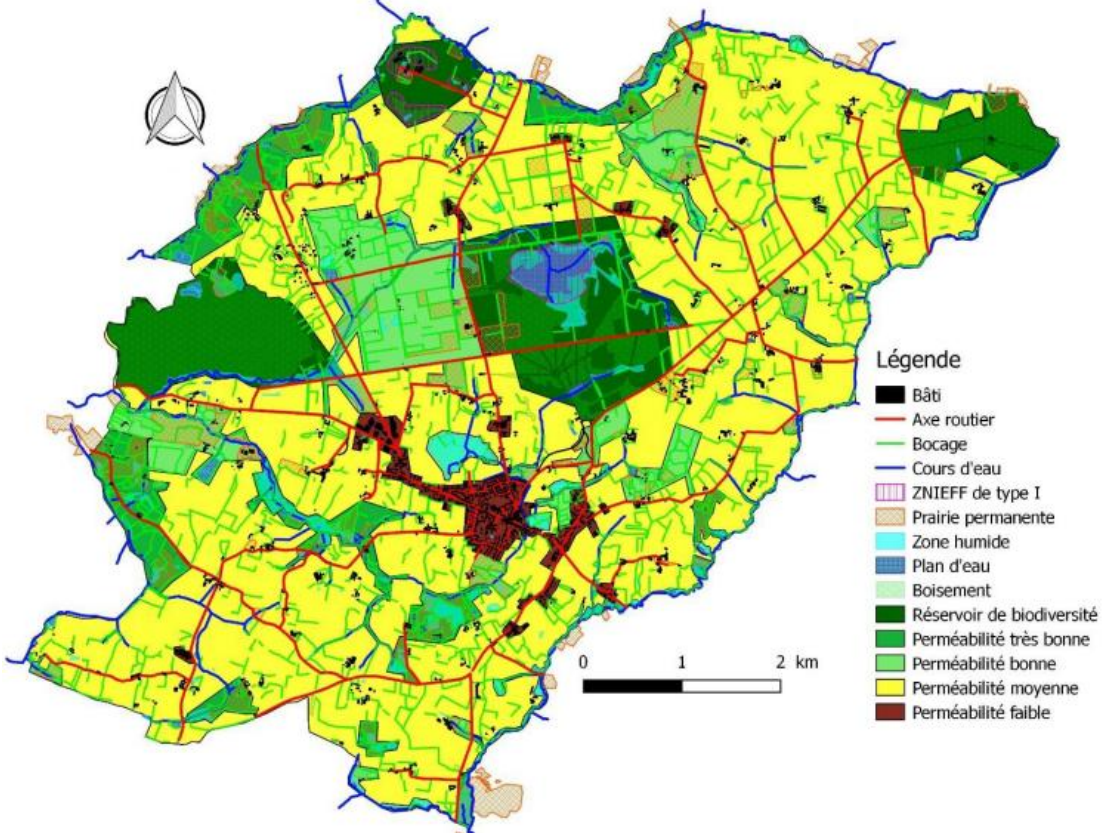
7. Synthèse de l'état initial de l'environnement

Composante	Thématique	Enjeu	Résumé du diagnostic (avant le projet)
Milieu physique	Climat	Moyen	Climat plutôt doux avec peu de variation de températures. Maximum de précipitations en hiver. Pas de changements significatifs dans l'avenir (humidité du sol, sécheresse,...) même si le dérèglement climatique touche toutes les communes et projets d'urbanisation.
	Topographie-Relief	Faible	Relief nettement marqué avec une amplitude de 70 m (entre 60 et 130 m). La particularité de la commune réside dans le fait que le centre-bourg se trouve à un point bas . Cela constitue une richesse paysagère offrant des points de vue et écrans .
	Occupation du sol	Fort	Caractère rural avec 3 456,74 ha de surface agricole utile déclarés en 2016. Activité agricole marquée par la production laitière .
	Géologie	Faible	Géologie hétérogène sur la commune. Le centre-bourg présente jusqu'à 6 à 7 formations géologiques différentes.
	Hydrogéologie	Moyen	Masse d'eau souterraine de Val-d'Izé : la Vilaine . Impacts sur la masse d'eau pouvant être significatifs en raison de l' activité agricole (utilisation de pesticides) et de nombreux forages .
	Qualité des eaux superficielles	Fort	Commune située en tête de bassin versant . En aval, la Veuve est de mauvaise qualité physico-chimique en raison d'une pollution probablement issue du milieu agricole (données de 2014).

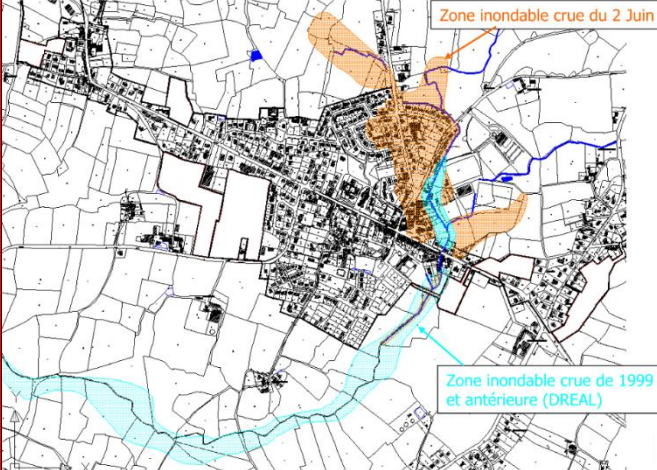
Composante	Thématique	Enjeu	Résumé du diagnostic (avant le projet)
Milieux naturels	Espaces naturels d'intérêt	Fort	Aucun site Natura 2000 sur la commune ; le plus proche est situé à environ 14 km du centre-bourg de Val-d'Izé. Présence de 2 ZNIEFF de type I sur Val-d'Izé : l'étang de la Noë et, le bois et la mare de la Longissais. Toutes deux sont constituées de zones humides (mare, plan d'eau).  <i>Carte : Localisation des ZNIEFF sur Val-d'Izé – extrait Géoportail, 2017</i>
	Faune et flore	Moyen	En l'état actuel des connaissances (INPN), il y a 36 espèces protégées et 116 espèces menacées ainsi que, 4 espèces invasives (ex : herbe de la pampa) ont été recensées sur la commune (faune et flore confondues).

Composante	Thématique	Enjeu	Résumé du diagnostic (avant le projet)
Milieux naturels	Cours d'eau	Fort	Il y a 6 cours d'eau sur la commune : ruisseau de la Recrue, la Veuve, ruisseau de Palet, ruisseau de l'étang, ruisseau du bois Cornillé et le ruisseau de la Fontaine de la Cibonnière. Il y a de nombreuses têtes de bassin versant sur la commune. La plupart des cours d'eau ont des vallées qualitatives qu'un point de vue écologique. Enfin, la majorité de la commune, dont le bourg, est drainée le ruisseau du bois Cornillé, qui se jette dans le ruisseau de la Barbotais qui finit dans la Veuve.  <i>Carte : Cartographie des cours d'eau sur Val-d'Izé – IAO SENN, d'après données de déc. 2017 de l'IAV</i>
	Plans d'eau	Moyen	L'inventaire des zones humides réalisé par DERVENN a mis en évidence l'existence de 40,12 ha de plans d'eau, soit 0,88% de la surface communale, dont 1 classé en ZNIEFF. Il y a de nombreux plans d'eau sur cours d'eau, ce qui peut parfois participer à la dégradation des cours d'eau.

Composante	Thématique	Enjeu	Résumé du diagnostic (avant le projet)
Milieux naturels	Zones humides	Fort	Un inventaire communal des zones humides a été réalisé par le bureau d'études DERVENN en juin 2017. Aujourd'hui, ce sont près de 174,1 ha de zones humides qui ont été répertoriés sur Val-d'Izé, soit 3,82 % de la surface communale. Les habitats de zones humides les plus représentés sur la commune sont les prairies humides, à hauteur d'environ 55 %. Enfin, l'inventaire indique aussi la présence 6,18 ha de mares dont 1 classée en ZNIEFF.
	Bocage	Fort	En 2014, le linéaire bocager représentait alors 329 km. La densité bocagère était de 97 ml/ha de Surface Agricole Utile (SAU). 54% des haies étaient continues et 55% des haies inventoriées étaient perpendiculaires à la pente. Un tiers des haies inventoriées ont 3 strates, avec le noisetier et le chêne pédonculé comme espèces les plus représentées. Le territoire de Val-d'Izé est assez riche en termes de bocage. La densité bocagère est généralement bonne mais il y a quelques zones de fragilités, principalement en raison du remembrement qu'a connu la commune (55% des haies auraient disparus). Néanmoins, en 2014, il y a eu 9 km de linéaires de haies bocagères créés (programme Breizh bocage).
	Boisements	Fort	Le territoire de Val-d'Izé possède environ 388,28 ha de boisements, soit 8,87% de son territoire. Trois entités boisées de taille plus importante, composées majoritairement de feuillus, se détachent : le bois des Pruniers à l'ouest, le bois de Cornillé au nord du bourg et, le bois de Beaufeu au nord-est. Ces boisements appartiennent à des personnes privées et sont souvent grillagés.

Composante	Thématique	Enjeu	Résumé du diagnostic (avant le projet)
Milieux naturels	Trame verte et bleue	Fort	Le territoire de Val-d'Izé possède une trame verte et bleue assez cohérente, mise à part quelques points de déconnexion. Les réservoirs de biodiversité identifiés à l'échelle locale présentent une biodiversité ordinaire parfois inventoriée dans le cadre de ZNIEFF. Ils sont au nombre de quatre : la ZNIEFF de la Longissais (au nord), le bois et l'étang de Cornillé qui comprend une ZNIEFF (au nord-est du bourg), le bois de Beaufeu (au nord-est) et, le bois des Pruniers (à l'ouest). Aujourd'hui, la trame verte de la commune est globalement fonctionnelle, mise à part le côté est de la commune qui mériterait un renforcement afin de connecter les réservoirs biologiques. La trame bleue, quant à elle, est assez bien préservée. Seuls quelques points à enjeu, notamment au niveau du centre-bourg, sont à noter. A l'échelle du territoire, des fragilités persistent (dégradation de la qualité des cours d'eau, plans d'eau sur cours d'eau, mise en culture de zones humides,...).  <i>Carte : Elements constitutifs de la trame verte et bleue de Val-d'Izé - IAU SENN, 2017</i>

Composante	Thématique	Enjeu	Résumé du diagnostic (avant le projet)
Ressources naturelles et leur gestion	Eaux pluviales	Fort	L'exutoire naturel principal des eaux pluviales du centre-bourg est le ruisseau du Bois Cornillé , qui a connu des débordements (inondations de 1999 et 2008). Un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) a donc été réalisée sur la commune suite à ces fortes inondations. Dans ce cadre, des travaux ont été réalisés : requalification du ruisseau du Bois Cornillé, remplacement d'un collecteur au niveau du lotissement Jardins de Saint-Martin et renforcement du réseau EP dans la rue de l'Église.
	Eaux usées	Fort	Seul le bourg de Val-d'Izé fait partie du zonage d'assainissement collectif, le reste du territoire étant régit par l'assainissement autonome. Les réseaux assainissement sont de type séparatif et il y a un poste de refoulement au niveau de la zone d'activités Bourgneuf. La station d'épuration est conforme et n'est pas saturée . Autrement, la majorité (39,35 %) des installations d'assainissement autonome ne sont pas conformes .
	Eau potable	Moyen	Il y a deux captages d'eau potable sur la commune qui bénéficient d'un périmètre de protection. Le captage d'eau potable de la Motte St Gervais sur Val-d'Izé a connu une pollution aux hydrocarbures en 2016, ayant conduit à une diminution de la production d'eau potable. Le Syndicat Intercommunal des Eaux (SIE) de Val d'Izé produit et importe (importation à hauteur de 73,5 % en 2016) de l'eau potable pour desservir l'ensemble des abonnés. L'eau distribuée est de bonne qualité et conforme en 2016. En moyenne, ce sont 99 m³ d'eau potable par habitant et par an qui ont été consommés en 2016.
	Sols et sous-sols	Faible	Le territoire de Val-d'Izé possède 4 carrières qui sont fermées et 7 sites/sols pollués, dont l'activité est terminée pour 5 d'entre eux .
	Énergie	Faible	Val-d'Izé fait partie des communes les moins énergivores du Pays de Vitré. La production d'énergie renouvelable la plus répandue sur Val-d'Izé est le bois-bûche (92,9 %). La majorité des résidences principales déclarent utiliser l' électricité comme mode de chauffage principal (41 %).
	Air	Faible	Qualité de l'air globalement bonne (supposition faite à partir de la station de mesure la plus proche, située à Rennes).

Composante	Thématique	Enjeu	Résumé du diagnostic (avant le projet)	
Milieu humain et cadre de vie	Bruit	Faible	Val-d'Izé ne compte pas sur son territoire de voies générant de nuisances sonores et n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit .	
	Luminosité	Faible	Val-d'Izé n'est pas caractérisée par une pollution lumineuse significative . Le bourg demeure la partie de la commune produisant le plus de pollution lumineuse, avec un niveau de pollution lumineuse moyen . Néanmoins, la commune se trouve à la limite extrême du rayonnement du « halo lumineux » émis par les grandes villes de Rennes et Vitré.	
	Risques naturels	Fort	 Zone inondable crue du 2 Juin 2008 Zone inondable crue de 1999 et antérieure (DREAL) Risque d'inondation par débordement de cours d'eau avéré au niveau du bourg (inondations en 1999 et 2008) mais la commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques d'inondations. Val-d'Izé se situe en amont du risque d'inondation défini par le PPRI Vilaine Amont. <i>Carte : Localisation des zones inondables au niveau du bourg de Val-d'Izé – extrait des annexes sanitaires du PLU de 2013 suite à l'étude d'Egis (2009)</i>	
		Moyen	Risque d'inondation par remontée de nappe dans le socle avec des sensibilités allant de très faible-inexistante à très forte-nappe affleurante, selon les secteurs. Le bourg est soumis à un risque fort .	
		Faible	Risque sismique faible .	
		Faible	Risque de retrait et gonflement des argiles avec un aléa faible sur la quasi-totalité de son territoire.	
		Faible	Risque nul à très faible concernant l' amiante environnementale .	
		Moyen	Risque élevé (potentiel de catégorie 3) pour la radioactivité naturelle (radon) sur l'ensemble de la commune.	
	Risques technologiques	Faible	Il y a 10 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sur Val-d'Izé, aucune n'est classée SEVESO mais 2 rejettent des polluants.	
		Moyen	Val-d'Izé est traversée, en partie est, par le gazoduc (diamètre 150) Orgères-Javené. La commune est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses , principalement ceux transitant par voies routières.	
	Trafic routier	Moyen	La voie de circulation la plus fréquentée est la RD794 , avec une moyenne de 2 551 véhicules par jours, contre 362 pour RD105 (données 2014). Deux accidents de la route impliquant un mort ou un blessé sont recensés sur la commune.	
	Déchets	Faible	Le tri sélectif est effectué sur la commune avec une collecte en porte à porte, sauf pour le verre qui est collecté via 3 points d'apport volontaire. La commune dispose d'une déchetterie. 497,33 kg de déchets par habitants ont été traités par le SMICTOM en 2016.	

8. Synthèse des principales évolutions entre le PLU 2013 et le nouveau PLU

Les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2009, notamment les lois Grenelle I et II et la loi ALUR, ainsi que l'évolution du contexte supra-communal ont conduit la commune à envisager de réviser son document d'urbanisme afin de transposer et appliquer les dispositions législatives et locales les plus récentes.

Le PLU est construit sur une croissance de la population de 1,25 % par an, un besoin en logements estimé à 195 sur la période 2017-2027, une densité de plus de 15 logements l'ha, en cherchant à atteindre les objectifs suivants :

- Poursuivre la politique de développement urbain maîtrisé de ces dernières années en limitant le recours à la consommation foncière par le renouvellement de la ville sur elle-même ;
- Qualifier et organiser les limites urbaines dans un objectif global de qualité paysagère et du cadre de vie ;
- Assurer le développement des activités économiques, commerciales et de services ;
- Analyser l'évolution des espaces agricoles, préserver l'activité agricole ;
- Affirmer le positionnement de la commune en tant que pôle de proximité du Pays de Vitré et mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT et le PLH ;
- Assurer la protection du patrimoine architectural, paysager et écologique.

Ce nouveau PLU comporte 3 zones distinctes qui traduisent les spécificités de chaque secteur :

- **U** : urbain
- **A** : agricole
- **N** : naturel

Le pastillage des hameaux en campagne est supprimé. Et pour chaque zone, les règles posées sont une réponse aux enjeux relevés : densification – économie du foncier, préservation du patrimoine architectural ou naturel.

La zone U :

Elle concerne le centre bourg et ses extensions récentes, sa section UB est redessinée pour intégrer toutes les habitations de la Haie d'Izé.

La zone U et ses déclinaisons autorisent les constructions nouvelles, la densification y est recherchée afin d'atteindre le taux prévu au SCOT et limiter la consommation foncière.

Afin d'atteindre une densité de plus de 15 logements l'ha et proposer une offre variée de terrains, les zones d'extension à vocation d'habitat du PLU de 2013 ont été

1. Maintenues en l'état : Lotissement des Eglantines, une zone est constructible de suite, l'autre le sera suite à révision du PLU, si justifiée par des besoins ; rue Joseph Aubert sur les arrières de l'école publique,
2. Réduites : la zone des hauts d'Izé passe de 2,4 ha à 0,76ha, ces parcelles constructibles de suite complètent l'offre du lotissement des Eglantines
3. Supprimées car trop éloignées du centre bourg : Rue du Petit peu (0,9650 ha).

Dans un souci d'économie du foncier, la zone d'activité voit ses possibilités d'extension réduites :

- Suppression d'une zone 2 AUA de 7,07 ha,
- Suppression d'une zone 1 AUA de 1,32 ha ;

Ces parcelles seront zonées en A.

Une zone d'extension est toutefois prévue pour permettre et faciliter l'installation de tout type d'activités artisanales ; sa surface est de 1ha (dont 0,5 ha étaient en UA dans le PLU de 2013)

Les zone A ou en N :

Elles concernent la campagne, ces zones représentent 97,54 % du territoire de la commune.

Comme dans le précédent PLU, dans ces zones, pour limiter l'installation de tiers, éviter le mitage, protéger le patrimoine naturel :

1. Les constructions nouvelles sont interdites,

Exceptions faites :

- Dans les 2 stecal habitat identifiés : Bon Secours et Bas du Bois
- Pour les exploitations agricoles, dans les Stecal Activités et sous conditions afin de permettre le maintien de ces activités,

2. Les extensions des habitations et la construction d'annexe sont strictement encadrées, des limites relatives aux distances sont instaurées.

Développement de l'habitat :

Le PLU de 2013 avait mis en place un projet axé sur le développement du bourg et l'urbanisation de 4 hameaux de l'espace rural (STECAL). 1 secteur d'extension de l'habitat à court terme était situé au sud-est du bourg, sous la forme d'une zone 1AUEa. Cinq secteurs d'extension de l'habitat à long terme (2AU) avaient également été définis à l'Est et à l'Ouest du bourg. Seule une partie de la zone 1AUEa a été urbanisée pour un total de 2 ha. A noter que l'ancien PLU date de 2013, donc récent.

La principale critique pouvant être formulée quant à cette urbanisation est la suivante : le développement proposé était légèrement surdimensionné au regard des besoins de la commune et de ses caractéristiques sociodémographiques. Les densités et formes d'habitat sont quant à elle relativement cohérentes avec les caractéristiques communales, et favorisent l'accueil de jeunes ménages et familles.

Concernant les hameaux, 4 d'entre eux pouvaient recevoir de nouvelles constructions, dont 3 à proximité du bourg et de tailles assez significatives. Le hameau de Bon Secours s'est ainsi développé, avec la construction de 9 logements.

Le mitage est assez faible sur la commune, les hameaux étant majoritairement urbanisés en grappe, avec assez peu de constructions. Le projet de PLU prévoit d'éviter le mitage de l'espace rural ne maintenant que 2 STECAL habitat et en réduisant pour l'un d'entre eux ses limites.

Développement de l'activité économique :

3 zones à vocation économique avaient été définies : Une zone 1AUA et une zone 2AUA d'extension de la ZA ; ainsi qu'une zone à vocation commerciale en 1AUEc. Ces zones n'ont pas été urbanisées. Le dimensionnement de l'extension de la ZA du Bourgneuf était trop important au regard des besoins ; d'autant que des espaces sont encore disponibles au sein de la zone.

Pour la zone d'extension commerciale, le projet d'extension de la supérette est maintenu. Aussi, ce projet est conservé dans le nouveau PLU.

Préservation de l'espace rural :

La majorité de l'espace rural se retrouve en zone A, ce qui le préserve d'une urbanisation non maîtrisée sous forme d'habitat, luttant ainsi contre le mitage de cet espace. Le PLU 2013 proposait également un pastillage de zone NA pour les tiers à l'agriculture, dont les règles étaient similaires à celle en zone A.

Ce pastillage est supprimé dans le nouveau PLU.

Le PLU 2013 identifiait également 22 STECAL activités. Un tel zonage est nécessaire pour tenir compte de l'existant et permettre le maintien et le développement de ces entreprises. Lors de la procédure de révision, les entreprises ont été contactées afin de faire le bilan de leur situation actuelle (toujours en activités, besoins d'extension, etc.). Cette analyse a permis d'affiner le zonage aux besoins réels des entreprises existantes. Aussi, des STECAL activités ont été maintenus dans le nouveau PLU ; certains ont été supprimés, d'autres réduits et d'autres ajoutés.

Protection de l'environnement :

Les abords des cours d'eau et les principaux boisements étaient zonés en N. La protection était ainsi cohérente avec les enjeux et caractéristiques du territoire identifié lors de la phase de diagnostic.

Enfin, plusieurs massifs boisés font l'objet d'une protection stricte par le biais de l'espace boisé classé. Certains EBC sont supprimés dans le nouveau PLU, correspondant aux boisements couverts par un Plan Simple de Gestion.

9. Synthèse des actions de concertation entreprises pour faire partager le projet de PLU et ces évolutions

La commune a dressé un bilan de la concertation détaillé et validé par le Conseil Municipal lors de l'arrêt du projet du PLU. Ce bilan est intégré au dossier de PLU.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, des outils d'information, de communication et de concertation ont été mis en œuvre afin de permettre au plus grand nombre de prendre connaissance du projet et d'exprimer son avis. La commune a décidé d'associer tout au long de la procédure les habitants, les associations, les acteurs locaux, les élus et toutes les personnes concernées. Les personnes publiques associées ont également été régulièrement informées et des réunions spécifiques leur ont été proposées.

La concertation a été organisée durant toute la démarche de révision du PLU et plusieurs grands outils de concertation ont été utilisés.

La concertation a été effectuée lors des 3 grandes phases de l'élaboration du PLU :

- Etat des lieux, établissement du diagnostic, enjeux ;
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Projet règlementaire, avant arrêt.;

La concertation à chacune de ces phases a été effectuée sous formes variées :

- Affichage de la présente délibération pendant un mois ;
- Mise en place d'un registre en mairie durant toute la durée de la procédure ;
- Information de la population par voie de presse et affichage en mairie et sur les lieux habituels d'affichage ;
- Information du public par le bulletin municipal et le site Internet ;
- La tenue d'une réunion publique aux moments clés du processus de révision du PLU, avant l'arrêt du projet ;
- Organisation de deux ateliers en vue de réunir les professionnels de la commune et la population, associations, personnes concernées lors de la phase diagnostic ;
- Consultation du public spécifique portant sur l'inventaire du bâti d'intérêt en vue d'un changement de destination potentiel ;
- Consultation des agriculteurs et information dans le cadre du diagnostic agricole.

Le Bulletin Municipal a été un outil d'information privilégié sur l'avancée de la révision du PLU et les évolutions envisagées entre le PLU 2013 et le nouveau PLU en projet. Le bulletin de janvier 2019 a permis notamment de présenter de manière synthétique les principales évolutions du bourg.

10. Synthèse des conséquences éventuelles et des mesures « éviter, réduire, compenser » du PLU

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) ont impacté directement le PADD, le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces mesures sont donc intégrées dans ces quatre éléments afin que le PLU prenne en compte les enjeux socio-économiques, urbains, architecturaux, paysagers et environnementaux du territoire de Val-d'Izé et ceux inscrits à une échelle plus globale. A ce titre, il semble opportun de mettre en parallèle les enjeux forts et moyens (c'est-à-dire les éléments sur lesquels on peut observer un impact susceptible d'être notable), qui ont guidés la réalisation de ce PLU, et les mesures « ERC » qui leur sont associées. Pour finir, une analyse de la pertinence des mesures est faite, notamment pour savoir si des incidences notables existent toujours malgré la mise en place des mesures.

Thématique	Conséquences éventuelles (avant mesure)	Mesures	Incidence après mesures
Démographie	Augmentation de la population : 350 habitants supplémentaires d'ici 2027.	<u>PADD</u> : Axe 1 : « Un développement démographique régulier et maîtrisé qui permettra le renouvellement de la population » <u>Règlement et zonage</u> : Croissance démographique estimée à 1,25% par an entre 2017 et 2027 : hypothèse modérée de croissance démographique retenue avec 2,35 personnes par ménage.	
Logement et habitat	Prise en compte du besoin lié à la croissance démographique par la création de 195 logements. Consommation d'espaces agro-naturels.	<u>PADD</u> : Axe 2 : « Renforcer le bourg, préserver le cadre de vie et l'identité rurale du territoire » <u>Règlement et zonage</u> : Rythme de construction défini par le zonage (zones 1AU et 2AU) et les OAP (densité moyenne de 15,5 logements/ha). 74,16 ha zoné en U à vocation mixte (habitat, commerces, services) et 7,91 ha de zones AU à vocation principale d'habitat. 20% environ des besoins en logements en densification du tissu urbain existant et environ 18% en impact sur la vacance et le changement de destination. 2 STECAL habitat identifiés pour 4.88 ha, densifiables uniquement sur des parcelles non agricoles.	
Économie	Risque de désertification (départ d'entreprises, absence de nouvelles activités, etc.). Consommation d'espaces agro-naturels.	<u>PADD</u> : Axe 3 : « Maintenir les activités existantes, permettre leur pérennisation et créer les conditions d'accueil de nouvelles entreprises » <u>Règlement et zonage</u> : 17.98ha zoné en UA pour la zone d'activités existante. 2.08 ha de zone AU pour le développement des activités artisanales, industrielles et commerciales. 18 STECAL activité identifiés pour 11.35 ha. Un règlement adapté aux besoins de ces activités et au contexte dans lequel elles s'inscrivent.	
Équipements	Équipements et services sous-dimensionnés. Consommation d'espaces agro-naturels.	<u>PADD</u> : Axe 6 : « Mettre en valeur le territoire et améliorer le cadre de vie » <u>Règlement et zonage</u> : 8,75 ha zonés en UL et 0,93 ha en 1AUL pour la création d'un nouveau pôle technique. Un règlement adapté aux besoins de ces activités.	
Déplacements	Augmentation des flux et des risques d'accident.	<u>PADD</u> : Axe 4 : « Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité sur l'ensemble du territoire et promouvoir les déplacements doux » <u>Règlement et zonage</u> : Emplacements réservés pour la création ou l'élargissement de voies/cheminements piétons. Sécurisation de l'entrée de bourg est via une OAP et création d'une aire de covoiturage. Inscription de chemins piétons/cycles à créer ou renforcer sur le zonage.	

Incidence positive	
Absence d'incidence	
Incidence négative faible	
Incidence négative moyenne	
Incidence négative forte	

Thématique	Conséquences éventuelles (avant mesure)	Mesures	Incidence après mesures
Patrimoine protégé	Atteinte au patrimoine (déterioration) et aux vues via l'urbanisation du territoire.	<u>PADD</u> : Axe n°6 « Mettre en valeur le territoire et améliorer le cadre de vie ». <u>Règlement et zonage</u> : Aucune zone à urbaniser ne se trouve sur un site archéologique. Identification des zones de protection des monuments historiques et sites inscrits dans les documents graphiques. Prise en compte des perspectives visuelles dans les projets. Valorisation de l'entrée est et des vues sur le cœur de bourg historique (OAP).	
Autres éléments patrimoniaux	Atteinte au patrimoine bâti : risque de destruction, dégradation.	<u>PADD</u> : Axe n°6 « Mettre en valeur le territoire et améliorer le cadre de vie ». <u>Règlement et zonage</u> : Valorisation et préservation du patrimoine bâti, notamment dans l'espace rural, par le changement de destination et l'identification de certains éléments au titre de la Loi Paysage. Prise en compte des caractéristiques urbaines du cœur de bourg dans le règlement.	
Historique du développement urbain	Constructions trop en « décalage » en termes de forme, proportion, matériaux, etc. par rapport au tissu urbain existant.	<u>PADD</u> : Axe 2 : Renforcer le bourg, préserver le cadre de vie et l'identité rurale du territoire <u>Règlement et zonage</u> : Des zones et règles adaptées au tissu urbain et aux caractéristiques architecturales des constructions. Un développement concentrique, à proximité des commerces et services.	
Consommation foncière et bilan des droits à construire	Consommation d'espaces agro-naturels trop élevée, imperméabilisation des sols. Risque de mitage.	<u>PADD</u> : Axe 2 : Renforcer le bourg, préserver le cadre de vie et l'identité rurale du territoire Axe 3 : Maintenir les activités existantes, permettre leur pérennisation et créer les conditions d'accueil de nouvelles entreprises Axe n°6 « Mettre en valeur le territoire et améliorer le cadre de vie ». <u>Règlement et zonage</u> : 11,30 ha zonés en AU soit 0,25 % du territoire communal. Une réduction de 11,8 ha d'espaces urbanisables par rapport au PLU 2013. Seulement 20 STECAL sur 147 hameaux.	
Paysage	Modification significative du paysage.	<u>PADD</u> : Axe n°6 « Mettre en valeur le territoire et améliorer le cadre de vie ». <u>Règlement et zonage</u> : Classement de 231,4 km de haies bocagères au titre de la Loi Paysage (75% des haies bocagères inventoriées). Préservation des éléments naturels y compris dans les zones urbaines, notamment via des OAP. Valorisation des entrées de ville notamment via des OAP. L'implantation des énergies renouvelables doit se faire dans le respect de la protection des sites et paysages.	

Incidence positive	
Absence d'incidence	
Incidence négative faible	
Incidence négative moyenne	
Incidence négative forte	

Thématique	Conséquences éventuelles (avant mesure)	Mesures	Incidence après mesures
Climatologie	Augmentation des émissions de gaz à effet de serre due à l'apport des nouveaux habitants et nouvelles activités humaines.	<u>PADD</u> : Axe n°4 « Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité sur l'ensemble du territoire et promouvoir les déplacements doux » ; Axe n°5 « Protéger et valoriser les espaces naturels, les ressources et limiter les nuisances et les pollutions » ; Axe n°6 « Mettre en valeur le territoire et améliorer le cadre de vie ». <u>Règlement et zonage</u> : Obligation de préserver les cheminements et voies figurant au plan départemental de randonnée. Création d'un bouclage du bourg avec des liaisons douces. Déploiement des cheminements doux dans les zones à urbaniser. Création d'une aire de covoiturage (OAP). Limitation de l'imperméabilisation des sols et prise en compte du bocage existant demandé de manière générale. Réduction de l'artificialisation des terres par rapport au PLU 2013. Création de logements devant respecter des normes pour qu'ils soient moins gourmands en énergie. Amélioration des « passoires énergétiques » autorisée pour les logements existants.	
Occupation du sol	Consommation de terres agro-naturelles importante voire mitage des terres. Risque de mise en péril d'activités agricoles.	<u>PADD</u> : Axe n°2 « Renforcer le bourg, préserver le cadre de vie et l'identité rurale du territoire » ; Axe n°3 « Maintenir les activités existantes, permettre leur pérennisation et créer les conditions d'accueil de nouvelles entreprises ». <u>Règlement et zonage</u> : Consommation foncière (droits à construire) moindre que celle autorisée par le PLU de 2013 (21,07 ha en moins). Les zones agricoles sont zonées « A » et couvre 2 783,22 ha (61,06 % du territoire communal). Les zones naturelles (N) représentent 1 642,58 ha (39,04% du territoire). Le mitage est limité : création de 21 STECALs dont 5 pour l'activité agricole (pérennisation des activités), urbanisation en continuité du bourg, limitation des possibilités d'extension des constructions en zones A et N, etc.	
Qualité des eaux superficielles	Risque de pollution des eaux due aux activités humaines.	<u>PADD</u> : Axe n°5 « Protéger et valoriser les espaces naturels, les ressources et limiter les nuisances et les pollutions ». <u>Règlement et zonage</u> : cf. mesures concernant les cours d'eau, zones humides, bocage, etc.	

Incidence positive	
Absence d'incidence	
Incidence négative faible	
Incidence négative moyenne	
Incidence négative forte	

Thématique	Conséquences éventuelles (avant mesure)	Mesures	Incidence après mesures
Espaces naturels d'intérêt	Impacts directs : constructions dans les ZNIEFF. Impacts indirects : pollution des eaux alimentant le site ZNIEFF.	<u>PADD</u> : Axe n°5 « Protéger et valoriser les espaces naturels, les ressources et limiter les nuisances et les pollutions ». <u>Règlement et zonage</u> : Les ZNIEFF sont classées en tant que zone naturelle (N), où les constructions ne sont pas possibles.	
Faune et Flore	Prolifération des espèces invasives. Extinction ou diminution de la population des espèces protégées et/ou menacées (dérangement, suppression ou dégradation des habitats, chasse ou pêche,...).	<u>PADD</u> : Axe n°5 « Protéger et valoriser les espaces naturels, les ressources et limiter les nuisances et les pollutions ». <u>Règlement et zonage</u> : L'introduction d'espèces invasives est interdite sur l'ensemble du territoire.	
Hydrogéologie – Cours d'eau	Risque de dégradation de la qualité hydrologique, physico-chimique et biologique des cours d'eau	<u>PADD</u> : Axe n°5 « Protéger et valoriser les espaces naturels, les ressources et limiter les nuisances et les pollutions ». <u>Règlement et zonage</u> : Les linéaires de cours d'eau ont été reportés sur le zonage du PLU. Les cours d'eau sont protégés par un zonage « N » pour les linéaires et leurs abords. En zone N et A, il est interdit de construire à moins de 30 mètres d'un cours d'eau (non busé). Un seul projet s'inscrit dans une zone sensible (ruisseau de Cornillé) mais une OAP permet d'éviter et réduire l'impact au maximum.	
Plans d'eau	Risque de dégradation ou suppression de plans d'eau ou risque du plan d'eau sur la qualité des eaux (selon les cas).	Aucune mesure spécifique n'est prise mise à part la protection de l'étang classé ZNIEFF de type I (voir supra).	

<i>Incidence positive</i>	
<i>Absence d'incidence</i>	
<i>Incidence négative faible</i>	
<i>Incidence négative moyenne</i>	
<i>Incidence négative forte</i>	

Thématique	Conséquences éventuelles (avant mesure)	Mesures	Incidence après mesures
Zones humides	Risque de dégradation ou de suppression des zones humides via des impacts indirects (ex : drainage) ou directs (ex : imperméabilisation).	<u>PADD</u> : Axe n°5 « Protéger et valoriser les espaces naturels, les ressources et limiter les nuisances et les pollutions ». <u>Règlement et zonage</u> : La totalité des zones humides sont identifiées via une trame spécifique, incluse soit en zone N (environ 150 ha) ou A. Les secteurs urbanisables de la commune ne comportent pas de zones humides inventoriés : évitement total. La suppression ou la dégradation des zones humides est interdite, sauf pour les travaux relatifs à la sécurité des personnes sous réserve d'une justification technique, les travaux d'entretien et de réhabilitation.	
Bocage et boisements	Risque de dégradation ou de suppression d'éléments bocagers ou de toute ou partie d'un boisement.	<u>PADD</u> : Axe n°5 « Protéger et valoriser les espaces naturels, les ressources et limiter les nuisances et les pollutions ». <u>Règlement et zonage</u> : 49.13 ha de boisements et 75.6 km de linéaire de haies sont classés comme Espace Boisé Classé tandis que 229.2 km de linéaire de haies sont protégés par la loi Paysage (75 % des haies inventoriées). Les boisements bénéficiant d'un document de gestion durable sont classés en zone NF. La protection des éléments bocagers et des boisements est assurée.	
Trame verte et bleu	Risque de dégradation ou de suppression d'éléments constitutifs de la trame (cours d'eau, zones humides, boisements, bocage, ZNIEFF,...).	<u>PADD</u> : Axe n°5 « Protéger et valoriser les espaces naturels, les ressources et limiter les nuisances et les pollutions ». <u>Règlement et zonage</u> : Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue bénéficient globalement d'une bonne protection (voir supra).	

<i>Incidence positive</i>	
<i>Absence d'incidence</i>	
<i>Incidence négative faible</i>	
<i>Incidence négative moyenne</i>	
<i>Incidence négative forte</i>	

Thématique	Conséquences éventuelles (avant mesure)	Mesures	Incidence après mesures
Eaux pluviales	Quantité : augmentation de l'imperméabilisation, augmentation des débits, risque d'inondation (si eaux de ruissellement non traitées). Qualité : risques de pollution des eaux (si eaux de ruissellement non traitées).	<u>PADD</u> : Axe n°5 « Protéger et valoriser les espaces naturels, les ressources et limiter les nuisances et les pollutions ». <u>Règlement et zonage</u> : Une étude hydraulique doit être réalisée pour tous les secteurs régis par une OAP et une gestion des eaux pluviales est imposée (via le zonage eaux pluviales) sur l'ensemble du bourg (zones U et AU) et des STECAL. Il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols (exemple pour l'aire de covoiturage via l'OAP).	
Eaux usées	Quantité : 536 Équivalent-Habitant (EH) supplémentaires raccordés à la station d'épuration d'ici 2027 : risque de saturation en période exceptionnelle. Qualité : risques de pollution des eaux (non-conformité).	<u>PADD</u> : Axe n°5 « Protéger et valoriser les espaces naturels, les ressources et limiter les nuisances et les pollutions ». <u>Règlement et zonage</u> : Les zones AU sont comprise dans le zonage assainissement. Il est préconisé une surveillance de la station d'épuration (saturation en période exceptionnelle possible via l'augmentation de la population). Les STECAL sont régis par l'assainissement autonome.	
Eau potable	Quantité : augmentation du besoin en eau potable d'environ 91 000 litres par an d'ici 2027. Qualité : risques de pollution des eaux.	<u>PADD</u> : Axe n°5 « Protéger et valoriser les espaces naturels, les ressources et limiter les nuisances et les pollutions ». <u>Règlement et zonage</u> : Les linéaires de cours d'eau et leurs abords ainsi que les deux périmètres de protection de captage d'eau potable sont zonés « N » ou « NP ».	
Risques naturels et technologiques	Zones constructibles dans ou à proximité d'une zone à risque : partie ouest du bourg est concerné par un risque important, dont 2 zones AU sont concernées par un risque de remontée de nappe sub-affleurant.	<u>PADD</u> : pas d'axe stratégique ou d'objectif spécifique pour cette thématique spécifique. <u>Règlement et zonage</u> : Les zones d'urbanisation futures sont localisées en dehors du tracé du gazoduc Orgèvres-Javené. Des servitudes d'utilité publiques d'implantation et d'effet (maîtrise de l'urbanisation) sont à prendre en compte. Prescriptions générales pour les secteurs situés dans les secteurs où le risque de remontée de nappe est fort à sub-affleurant (étude hydro-géotechnique obligatoire, mesures à mettre en place,...).	

<i>Incidence positive</i>	
<i>Absence d'incidence</i>	
<i>Incidence négative faible</i>	
<i>Incidence négative moyenne</i>	
<i>Incidence négative forte</i>	

11. Modalités de suivi des mesures

L'objectif via ces modalités de suivi, vise à garantir l'application des mesures mises en place par le projet de PLU. Cette analyse doit intervenir au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans après l'approbation du PLU.

Thématique	Objectif de suivi	Indicateur	État zéro en 2017
Espaces naturels d'intérêt (ZNIEFF, Natura 2000, etc.)	Perte/augmentation de la surface des espaces naturels d'intérêt	Superficie des zonages d'inventaire et réglementaire	56,73 ha
		Nombre de projets portant atteinte à un zonage d'inventaire ou réglementaire (dossiers d'incidences Natura 2000,...)	0
Réseau hydrographique	Qualité hydromorphologique et physicochimique des cours d'eau	Nombre et nature des dossiers loi sur l'eau instruits et autorisés en lien avec les aménagements du réseau hydrographique	-
Eaux pluviales et usées		Nombre de projets mettant en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales	1
Risque naturel – inondations		Qualité du rejet de la station d'épuration : taux de conformité sur les bilans 24h réalisés sur une année	100 %
Eau potable	Risque d'inondation par débordement	Nombre de projets en zone inondable	1
	Protection des captages communaux	Quantité d'eau potable produite à partir des captages sur une année	96 978 m ³
Zones humides	Perte/augmentation de la surface des zones humides	Evaluation de l'évolution des surfaces de zones humides	174,11 ha
	Nombre de projets portant atteinte à une zone humide	Nombre et nature des dossiers loi sur l'eau instruits et autorisés en lien avec la restauration des fonctions des zones humides	-
	Amélioration des fonctions des zones humides		-
Bocage	Maintien et renforcement du bocage	Nombre de déclaration autorisant l'abattage de haies	-
		Linéaire de haies protégées par la loi Paysage	229.2 km
		Linéaire de haies classées en EBC	75.6 km
Boisements	Maintien et renforcement de la surface d'espaces boisés	Superficie des espaces boisés (avec et sans classement)	388,28 ha
		Surface de boisements protégés par la loi Paysage	
		Surface de boisements classés en EBC	49,13 ha
		Nombre d'autorisation de défrichement accordée	-
Paysage	Préservation des vues remarquables	Nombre de vues remarquables sur le bourg	4
Patrimoine	Préservation du patrimoine bâti	Superficie de l'emprise de la servitude des monuments historiques	1201,84 ha
		Nombre d'avis de l'ABF rendus sur des projets	-
Consommation d'espaces agro-naturels	Assurer une consommation restreinte et cohérente des espaces agro-naturels	Superficie des zones agricoles	2801,04 ha
		Superficie des zones naturelles	1642,58 ha
		Superficie des zones urbanisées / à urbaniser	112,19 ha
Mobilité – Déplacements – Trafic routier	Développer et sécuriser les cheminements doux	Linéaires de chemins piétons, de pistes cyclables	-
		Nombre de stationnements pour véhicules terrestres à moteur	374
		Nombre d'accidents de la route ayant impliqué un mort/ blessé	2
Activité économique	Maintien de l'activité agricole	Surface agricole utile (SAU)	3459,74 ha
		Nombre de sièges d'exploitations agricoles sur la commune	47
	Maintien voire renforcement de l'activité économique	Nombre d'établissements sur la commune (source INSEE)	214
Démographie - Logements	Évolution du besoin en logements	Nombre d'habitants sur la commune (source INSEE)	2 588
		Nombre de logements sur la commune (source INSEE)	1078