

## Révision simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Pacé : bilan de la concertation et approbation de la révision simplifiée

### Le rapporteur,

➤ présente le projet de révision simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Pacé, portant mise en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes :

Le projet initial, tel que présenté dans les documents de la concertation et ceux de l'enquête publique, comprenait, outre les éléments présentés ci-dessous, des adaptations de zonage des secteurs de Champagne et de La Pie Neuve (cf additif final du rapport de présentation annexé à la présente délibération).

### Le Schéma de cohérence territoriale du Pays de Rennes :

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pacé a été approuvée par une délibération du Conseil municipal en date du 2 mars 2007.

Le Schéma de Cohérence Territoriale a été approuvé par le comité syndical du Pays de Rennes le 18 décembre 2007. Il concerne 67 communes et fixe les orientations à long terme de la politique d'aménagement de l'espace. Il est opposable aux collectivités publiques dans leurs décisions d'aménagement et d'équipement et il constitue un cadre pour l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme qui doivent être compatibles avec ses grandes orientations.

Le SCoT ne détermine pas la destination générale des sols mais il dessine les limites à l'urbanisation, qu'elles soient environnementales ou paysagères.

Les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale concernent dix grandes thématiques :

- Sauvegarde du capital environnemental,
- Préservation des espaces et des paysages agro-naturels par la maîtrise des extensions urbaines,
- Grand paysage, paysage des routes et entrées de ville,
- Préservation des ressources et prévention des risques,
- Optimisation des déplacements en lien avec l'urbanisation,
- Organisation d'une offre de proximité pour tous (logements, services, équipements),
- Offre partagée de loisirs verts, touristique et patrimoniale,
- Développement des activités économiques,
- Développement des grands équipements et grands projets d'infrastructure,
- Sites stratégiques d'aménagement.

#### ➤ **Les champs urbains**

La commune de Pacé doit donc maintenant tenir compte de l'ensemble de ces grandes orientations du SCoT, sachant que la plupart de ces points sont déjà satisfaits dans le PLU en vigueur. Il reste toutefois un point à modifier afin d'être véritablement compatible.

Le SCoT a en effet identifié des « champs urbains » dont la vocation est de :

- protéger les sites agricoles et naturels les plus convoités pour les pérenniser et les conforter dans leur espace et leurs fonctions,

- favoriser le développement des usages de loisirs verts intercommunaux de proximité, compatibles avec l'activité agricole et les enjeux écologiques au cœur de réseau de communes qu'ils contribuent ainsi à renforcer.

Les « champs urbains » doivent ainsi être préservés durablement en les protégeant intégralement de toute urbanisation future et ne peuvent donc pas être classés en zone AU.

Sur le territoire communal, il existe 2 « champs urbains », à savoir ceux de Champalaune et de la Flume.

Or, il s'avère que celui de Champalaune comprend des terrains qui sont classés au Plan Local d'Urbanisme en zone 2AU sur le secteur de la Touraudière.

Afin de mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT, il est donc nécessaire de restreindre ce zonage sur l'emprise de ce champ urbain de Champalaune.

➤ **Le Milieu Naturel d'Intérêt Ecologique (MNIE) situé dans la ZAC « Les Touches »**

Le SCoT prescrit également la protection stricte des MNIE, « *en évitant toute construction, pour préserver leur richesse biologique.* ». Pour cela, il est préférable de classer ces secteurs de façon privilégiée en zone NP, voire N.

C'est pourquoi il est ici proposé de passer le bois des zones Ulc et 1AUIC en zone NP afin de renforcer la protection existante d'espace boisé classé dont le périmètre pourrait être étendu à la parcelle AZ n°55.

**L'évolution du PLU :**

➤ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Il est ici proposé de modifier le Projet d'Aménagement et de Développement Durable à la fois pour tenir compte des éléments spécifiques à cette procédure (modification des schémas, prise en compte de la notion de champ urbain), mais aussi pour mettre à jour une rédaction parfois devenue caduque, compte tenu des évolutions du contexte (le SCoT a remplacé le Schéma Directeur, ...).

Les principales modifications portent sur :

- la prise en compte du projet lié à la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT,
- les ajustements liés aux évolutions des documents supra-communaux, particulièrement le SCoT,
- l'actualisation du texte.

➤ **Le règlement graphique**

**La Touraudière :**

Compte tenu de la vocation agricole du site et de la proximité d'un siège d'exploitation, il est ainsi proposé de classer ces terrains en zone A, à l'exception du lieu-dit « Haut Laval » classé en N puisqu'il s'agit là d'une habitation sans lien avec l'agriculture.

**Ce changement de zonage concerne une surface globale de 17 ha.**

**La ZAC Les Touches :**

Il s'agit donc ici de conforter la partie boisée avec un zonage NP.

**Ce changement de zonage entraîne la création de 1,5 ha de zone NP.**

### **Evaluation des incidences du projet sur l'environnement :**

La création des « champs urbains » au SCoT du Pays de Rennes avait comme objectif de renforcer l'activité agricole aux abords des secteurs urbains soumis à une certaine pression foncière. La mise en œuvre dans le PLU de ce principe est donc très favorable à l'agriculture et à la limitation de la consommation d'espaces agro-naturels.

### **La concertation s'est déroulée du 28 décembre 2010 au 30 mai 2011.**

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2010, la concertation a donné lieu à :

- la mise à disposition du public d'un cahier d'observations et d'un dossier alimenté au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- une réunion publique qui s'est tenue le 28 janvier 2011 à 20h00 à l'Espace Le Goffic ;
- une information répétée dans le journal Ouest France afin d'informer le public de la concertation, notamment les 28 décembre 2010, 14 janvier 2011, 28 janvier 2011, et 1<sup>er</sup> mars 2011 ;
- une information dans le bulletin municipal Vivre à Pacé de février 2011 ;
- une information dans les suppléments au bulletin municipal *L'étourneau* n°987 à 991 (25 décembre 2010 au 1<sup>er</sup> février 2011) ;
- un affichage en mairie ;
- une information sur le site Internet de la commune.

Les habitants et les autres personnes intéressées ont ainsi eu la possibilité de prendre connaissance du dossier et des objectifs poursuivis dans le cadre de cette procédure, et de formuler leurs observations dans le cahier de concertation déposé à cet effet à la mairie de Pacé.

Aucune observation n'a été portée dans ce cahier de concertation ouvert à la mairie de Pacé.

### **Conformément à l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, le projet de révision simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme a fait l'objet d'un examen conjoint le 26 janvier 2011.**

Le dossier a été envoyé aux personnes publiques associées.

Etaient présents à la réunion d'examen conjoint :

- la Direction Départementale des Territoires et de la Mer d'Ille-et-Vilaine (DDTM 35),
- la Chambre de commerce et d'Industrie d'Ille-et-Vilaine (CCI 35),
- le Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes,
- la Communauté d'agglomération de Rennes Métropole.

Le Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes estime que le potentiel d'urbanisation future de 130 ha prévus par le SCoT pour la commune de Pacé n'est pas un seuil à atteindre obligatoirement, mais un maximum à ne pas dépasser. En conséquence, le changement de zonage pour le secteur de La Touraudière (2AU (urbanisation future) en A (zone agricole)) correspond bien à une mise en compatibilité avec le SCoT afin de préserver les champs urbains qui y sont définis. Quant au milieu naturel d'intérêt écologique (MNIE) situé sur la ZAC Les Touches, le SCoT recommande un zonage NP (naturel protégé), bien que déjà en espace boisé classé. Mais les secteurs de Champagne et de La Pie Neuve, pour lesquels un changement de zonage de N en 2AU était proposé, ne correspondent pas strictement à une mise en compatibilité avec le SCoT.

Rennes Métropole ne semble pas persuadé qu'un zonage NP pour le MNIE soit indispensable puisqu'il est déjà en espace boisé classé, et qu'il y a lieu de recueillir l'avis de Rennes Métropole, s'agissant d'une ZAC d'intérêt communautaire. Une réponse positive a été reçue le 29 mars 2011 à ce sujet.

La DDTM 35 rejoint la position du SCoT, ajoutant que les secteurs de Champagne et de La Pie Neuve ne pourront faire l'objet d'un changement de zonage ouvrant à l'urbanisation que lorsqu'un projet précis d'aménagement sera envisagé.

La CCI 35 n'a pas d'observations particulières à présenter.

Le compte rendu de cette réunion d'examen conjoint a été joint au dossier d'enquête publique.

Les différents avis réceptionnés sont les suivants :

- Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine le 1<sup>er</sup> février 2011,
- Communauté d'agglomération de Rennes Métropole le 29 mars 2011 (voir ci-dessus),
- Avis du Conseil régionale de Bretagne reçu le 13 mai 2011.

Dans son courrier, la Chambre d'agriculture estime que le changement de zonage dans le secteur de La Touraudière correspond bien à une mise en compatibilité avec le SCoT du Pays de Rennes. En revanche, le zonage des secteurs de Champagne et de La Pie Neuve ne présente pas actuellement une incompatibilité avec le SCoT du Pays de Rennes. En outre, elle affirme que l'évaluation du projet sur l'activité agricole n'est pas satisfaisante.

Par courrier du 13 mai 2011, le Conseil régional de Bretagne rappelle que, de 1985 à 2005, les surfaces artificialisées en Bretagne ont doublé alors que, durant la même période, la population régionale n'augmentait que de 11,7 %.

**L'enquête publique :**

Par ordonnance du 5 janvier 2011, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Rennes a désigné Monsieur Yves MONNIER, chargé de direction à l'Institut Régional du Patrimoine, en qualité de commissaire-enquêteur.

Par arrêté du 25 janvier 2011, Monsieur le Maire de la commune de Pacé a ordonné la mise à enquête publique du projet de révision simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Pacé.

Cette enquête publique s'est déroulée en mairie de Pacé du 14 février 2011 au 18 mars 2011 inclus. Les permanences du commissaire-enquêteur se sont tenues les lundi 14 février 2011 (de 9h00 à 12h00), samedi 5 mars 2011 (de 9h00 à 12h00) et vendredi 18 mars 2011 (de 14h30 à 17h30).

Le public a été régulièrement informé de l'enquête publique, par voies d'affichage et de publications dans la presse des 28 janvier 2011 et 18 février 2011. En outre, l'information s'est également faite dans les suppléments au bulletin municipal *L'étourneau* n°994 à 998 (période du 16 février au 21 mars 2011).

### **Secteur de Champagne :**

- Observations de M. Olivier CAVELIER : il propose une répartition des zones N et 2AUd qui lui semble plus cohérente que le zonage proposé dans le projet initial de révision simplifiée n°4. Il propose de remonter la limite de la zone 2AU plus au nord de la ferme de Champagne et en l'éloignant à l'est.

Le commissaire-enquêteur estime qu'en suivant cette proposition, il y a notamment un risque d'isolation de ces parcelles restées en N du reste des surfaces agricoles, et que cela éloignerait encore plus les futures habitations du centre-bourg.

En revanche, la zone NP pourrait aller jusqu'à la haie qui est protégée afin de garantir une perspective paysagère sur l'ensemble bâti.

- Observations de M. Jean-Paul SIMIER : il considère que la zone concernée par le projet de révision est proche de la Flume, environnement sensible, et que l'urbanisation future entraînera beaucoup de circulation, en plus des pertes de surfaces agricoles.

Le commissaire-enquêteur rappelle que la loi Grenelle 2 impose de repenser les extensions urbaines au regard de la consommation excessive d'espaces agricoles. Et que la proposition faite par la commune touche les abords de la Flume, ce qui lui garantit une meilleure intégrité dans son fonctionnement de corridor écologique (par l'intermédiaire d'une zone NP).

- Observations de M. Loïc MICHEL : il soulève les problématiques de pertes de surfaces agricoles, de la sensibilité du milieu et de risques d'inondation au pont de Pacé.
- Observations de M. et Mme BONNARD Jean-François : ils soulèvent le fait que le projet de révision simplifiée affecte une zone naturelle sensible appréciée des Pacéens et invoquent la fragilité des corridors écologiques ainsi que la dégradation des paysages. Le commissaire-enquêteur estime que le projet en l'état intègre leurs préoccupations.

- Observations de l'association Pacé Initiatives : elle remet en cause l'objet de mise en compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Rennes du projet de révision simplifiée. Elle relève que des capacités d'urbanisation aujourd'hui existantes ne sont pas encore utilisées et que le prochain projet de renouvellement urbain du centre-bourg permet un potentiel d'accueil. Elle rappelle la position de la Préfecture en 2006-2007. Enfin, elle estime que le projet porte atteinte aux nouvelles directives environnementales, et qu'il est nécessaire de préserver des espaces agricoles.
- Observations de M. et Mme GAREL Christian : ils s'interrogent sur le tracé de la future voie de desserte de la zone urbanisable.

Le commissaire-enquêteur rappelle qu'à ce stade d'avancement, il est impossible d'apporter une véritable réponse.

### **Secteur de La Pie Neuve :**

- Observations de Mme BERTHELOT : elle souhaite l'extension de la zone 2AU afin d'englober sa parcelle (cadastrée n° B 626) qu'elle exploite comme celle contiguë (cadastrée n° B 631) et qui va passer en zone 2AU.

Le commissaire-enquêteur n'y est pas opposé, mais propose également et à l'inverse que les deux parcelles puissent être passées en zone A, pour constituer un tout cohérent avec les parcelles alentour.

### **Secteur de La Touraudière :**

Aucune observation.

Le commissaire-enquêteur estime que le projet aurait pu également englober le lieu-dit Les Venelles et celui du Haut-Laval, avec une ligne plus franche entre la zone 2AU et la nouvelle zone A.

### **MNIE de la ZAC Les Touches :**

Aucune observation.

Le commissaire-enquêteur estime que l'éventualité d'étendre cette zone à la parcelle AZ 55, évoquée dans l'additif n°6 au rapport de présentation, mériterait d'être confirmée.

### **Autres observations :**

Observations de la Société de chasse : elle émet un avis favorable et souligne le rôle joué par les territoires concernés dans la préservation de la faune sauvage.

Observations de M. et Mme ROUXEL : ils s'interrogent sur le réglementation des travaux en périmètre protégé et sur les conditions d'extension d'une habitation en zone rurale. Ce sujet sera traité dans le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de Pacé.

Observations de David BOUÉ : il évoque les possibilités de construction et de réalisation d'extension en zone N au lieu-dit Le Bas Sommier. Ce sujet sera traité dans le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de Pacé.

Observation de Mme LANCELOT : l'emplacement réservé n°37 ne fait l'objet ni de la révision simplifiée n°4, ni de la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Pacé.

Lors de l'entretien entre le commissaire-enquêteur et M. Jacques AUBERT, adjoint à l'urbanisme et au développement durable, ce dernier a eu l'occasion de rappeler les enjeux du projet de révision simplifiée n°4, et notamment que les directions d'extension urbaine de Champagne et de La Pie Neuve figurent actuellement au PADD. Dans l'esprit de la commune de Pacé, il s'agit, en créant les zones 2AU, d'informer la population sur la destination des zones concernées bien en amont des projets.

### **Conclusions du commissaire-enquêteur :**

Le commissaire-enquêteur formule un avis favorable au projet de révision simplifiée n°4 sous réserve que celui-ci s'applique aux zones suivantes :

- La Touraudière : passage de 2AU en A pour 17 ha ;
- La ZAC Les Touches (MNIE) : passage de 1,5 ha de zone UIc en zone NP ;
- La Pie Neuve : passage de 3 ha de zone N en zone NP ;
- Champagne : passage de 7 ha de zone N en zone NP.

### **Motifs des choix du projet actuel :**

C'est un souci de visibilité de programmation à long terme concernant les extensions urbaines futures qui a motivé la commune de Pacé dans la rédaction de ce projet d'adaptation de son plan local d'urbanisme. En effet, le projet initial proposait le changement de certaines zones (Champagne et Pie Neuve) afin d'adopter un zonage d'urbanisation à long terme, zone 2AU (cf rapport de présentation initial annexé). L'information se voulait claire, transparente et à destination du public, dont les exploitants agricoles.

Cependant, la majorité des personnes publiques associées a préféré que la commune de Pacé s'en tienne aux programmations à court et moyen termes, correspondant aux projets les plus concrets pouvant être mis en œuvre dans des délais plus rapprochés. Il est exact que les projets relatifs à Champagne et La Pie Neuve ne sont pas actuellement des projets à court terme.

C'est pourquoi, aujourd'hui, la commune de Pacé retient l'idée de les retirer tous les deux du champ de la révision simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme visant la mise en compatibilité avec le SCoT du Pays de Rennes.

***Vu le code général des collectivités territoriales ;***

***Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 123-10, L. 123-13, L. 123-18 et L. 123-19, L. 300-2, L. 123-21-1 et suivants, R. 123-24 et R. 123-25***

***Vu la délibération n°47/01 du conseil municipal en date du 2 mars 2007 approuvant le projet de révision du plan local d'urbanisme ;***

***Vu la délibération n°09/09 du conseil municipal en date du 15 juin 2009 approuvant le projet de révision simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme ;***

***Vu la délibération n°09/10 du conseil municipal en date du 15 juin 2009 approuvant le projet de révision simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme ;***

***Vu la délibération n° 12/02 du conseil municipal en date du 14 décembre 2009 approuvant le projet de révision simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme ;***

***Vu la délibération n°09/11 du conseil municipal en date du 15 juin 2009 approuvant le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme ;***

***Vu la délibération n°15/16 du conseil municipal en date du 17 mai 2010 approuvant le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme ;***

***Vu** la délibération n°18/20 du conseil municipal en date du 13 décembre 2010 décidant d'engager la procédure de révision simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme et déterminant les modalités de sa concertation ;*

***Vu** la concertation préalable, régulièrement conduite, et le dossier soumis à concertation ;*

***Vu** les avis des personnes publiques associées et le compte rendu de la réunion de l'examen conjoint ;*

***Vu** l'ordonnance du 5 janvier 2011 du président du tribunal administratif de Rennes désignant Yves MONNIER, chargé de direction à l'Institut Régional du Patrimoine, en qualité de commissaire-enquêteur ;*

***Vu** l'arrêté de monsieur le Maire en date du 25 janvier 2011 ordonnant la mise à enquête publique du projet de révision simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme ;*

***Vu** l'enquête publique, régulièrement organisée, et les interventions du public lors de l'enquête ;*

***Vu** le rapport, les conclusions et l'avis favorable sous réserves du commissaire-enquêteur en date du 17 avril 2011 ;*

***Vu** l'avis favorable émis par la « urbanisme et développement durable » réunie le 18 mai 2011 ;*

***Vu** les dossiers de présentation (initial et final) annexés à la présente délibération ;*

### **Le conseil, après en avoir délibéré,**

#### **Article 1<sup>er</sup> :**

prend acte du bilan ainsi tiré de la concertation préalable à la révision simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Pacé en vue de la mise en compatibilité de celui-ci au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes.

#### **Article 2 :**

approuve la révision simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Pacé, relative à sa mise en compatibilité avec le SCoT du Pays de Rennes dans les secteurs de La Touraudière et de la ZAC Les Touches.

#### **Article 3 :**

précise que cette délibération tirant le bilan de la concertation et approuvant simultanément la procédure de révision simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Pacé :

- sera transmise à monsieur le Préfet de la Région Bretagne, Préfet d'Ille-et-Vilaine,
- fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du code de l'urbanisme,
- sera tenue à la disposition du public ainsi que le dossier relatif à cette révision simplifiée, aux jours et heures d'ouverture des services de la mairie, conformément à l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme.

**VOTE : à l'unanimité**