



Commune de

EANCE (35)

Plan Local d'Urbanisme

Etude :

Modification simplifiée n°1

Pièce:

Notice et extraits des pièces du PLU modifiées

Objet :

NOTIFICATION AUX PPA

Dossier mis à disposition du public
du 21/05/2024 au 21/06/2024 (un mois),
conformément à l'article L.153-47 du code de
l'urbanisme

Le Maire,

22 avril 2024

Les coordonnées du maître d'ouvrage :

Commune de Eancé
Monsieur Raymond SOULAS, Maire
1 Place de la Mairie – 35640 Eancé
Tél. 02 99 47 92 08
E-mail : mairie@eance.fr

Objet de la procédure :

La modification simplifiée du plan local d'urbanisme, menée conformément aux dispositions des articles L.153-45, L.153-47 et L.153-48 du code de l'urbanisme, a pour objet la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble qui nécessite :

- D'harmonier le zonage propre à un secteur de densification situé en continuité Nord du cœur de bourg, actuellement compris en zone UC et UE,
- De définir des orientations d'aménagement et de programmation de densification du tissu bâti,
- D'apporter des adaptations à la marge, au règlement littéral.

Sommaire

RESUME NON TECHNIQUE.....	2
A- NOTICE DE LA MODIFICATION DU PLU.....	5
1- Contexte	6
2- Le contexte local.....	11
3- Adaptations apportées au PLU et justifications.....	20
4- Première approche des incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine	35
D- EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE.....	37
E- OAP AJOUTEES.....	38
F- REGLEMENT LITTERAL MODIFIE	40
G- NOTIFICATION DU PROJET AUX PPA (PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES)	40

RESUME NON TECHNIQUE

Contexte :

Après une période de 2017 à 2020 où la dynamique de construction était très faible à Eancé, les terrains constructibles, découpés en lot, attachés à une opération groupée (lotissement) ou en diffus, ont tous trouvé preneur. La commune n'a plus de terrain constructible à proposer. Pourtant, le tissu bâti de l'agglomération est plutôt lâche. Ayant conscience des enjeux actuels, la commune souhaite privilégier la mise en œuvre de projet de densification et se doter des outils nécessaires pour optimiser son potentiel de densification.

Aussi, son PLU étant applicable depuis 2017, elle a constaté divers dysfonctionnements du règlement littéral et souhaite procéder à des adaptations rédactionnelles de ce dernier.

Objet de l'étude :

Le projet consiste à favoriser la mise en œuvre de projets de densification. En effet, le diagnostic du Programme de l'habitat n°3 de Roche aux Fées Communauté a identifié des espaces ayant une faible densité au sein de l'agglomération. La commune n'est pas dotée « d'outils » favorisant la mise en œuvre de cette densification et le découpage de la zone urbaine en deux types de secteur UC et UE ne facilite pas la mise en œuvre de cette démarche. Elle envisage de modifier le tracé de la limite entre le secteur UC (urbain centre bourg) et le secteur UE (urbain à vocation d'habitation) et de définir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin d'assurer la mise en œuvre de projet de densification cohérent.

Ce projet nécessite d'apporter des adaptations :

- au plan de zonage du PLU
- au règlement littéral
- à la pièce OAP en y ajoutant deux OAP sectorielles et une OAP thématique.

Les incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement

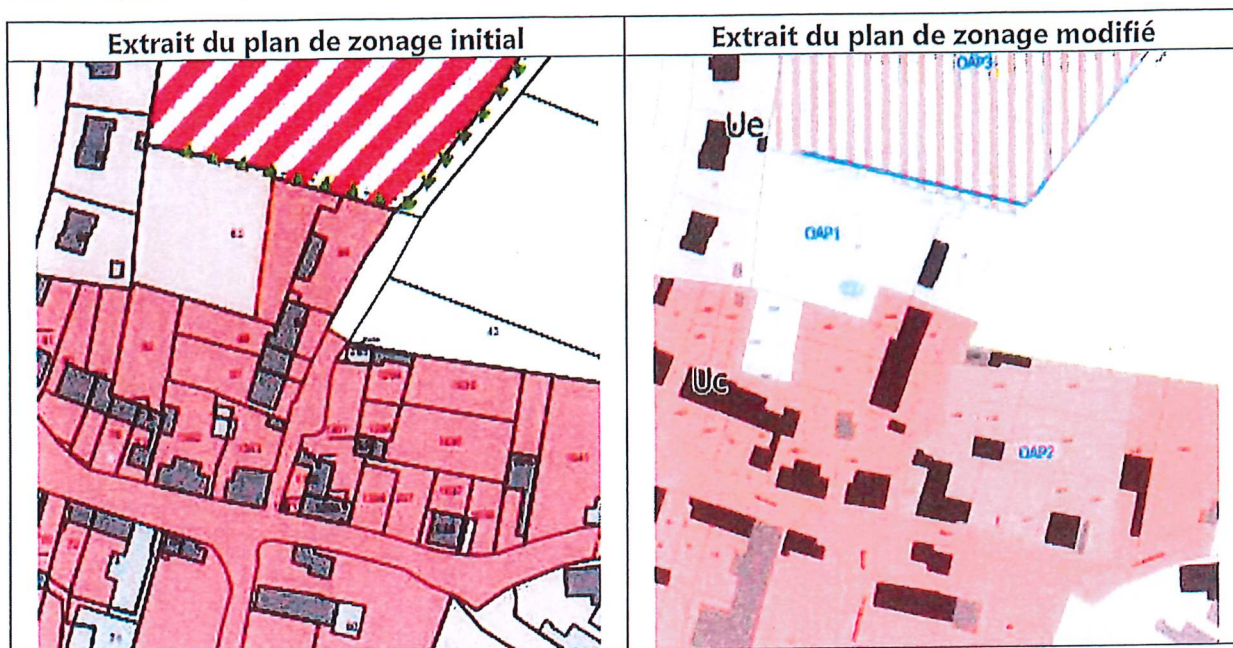
Voici une première approche pour évaluer les incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement basée sur une analyse thématique succincte. Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté.

Les thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (éviterment), R (Réduction), ou C (compensation) et prescriptions proposées
Milieux naturels et biodiversité	Augmentation des surfaces imperméabilisées	C : les espaces mobilisables sont essentiellement composés de jardins et de prés. L'accueil de nouveaux logements augmentera les surfaces artificialisées par rapport à la situation actuelle.
Espaces agricoles	Pas d'emprise sur des terres agricoles exploitées	E : pas d'emprise sur l'espace agricole cultivé
Consommation foncière		E : pas de consommation d'espace qualifié NAF (naturel, agricole et forestier).

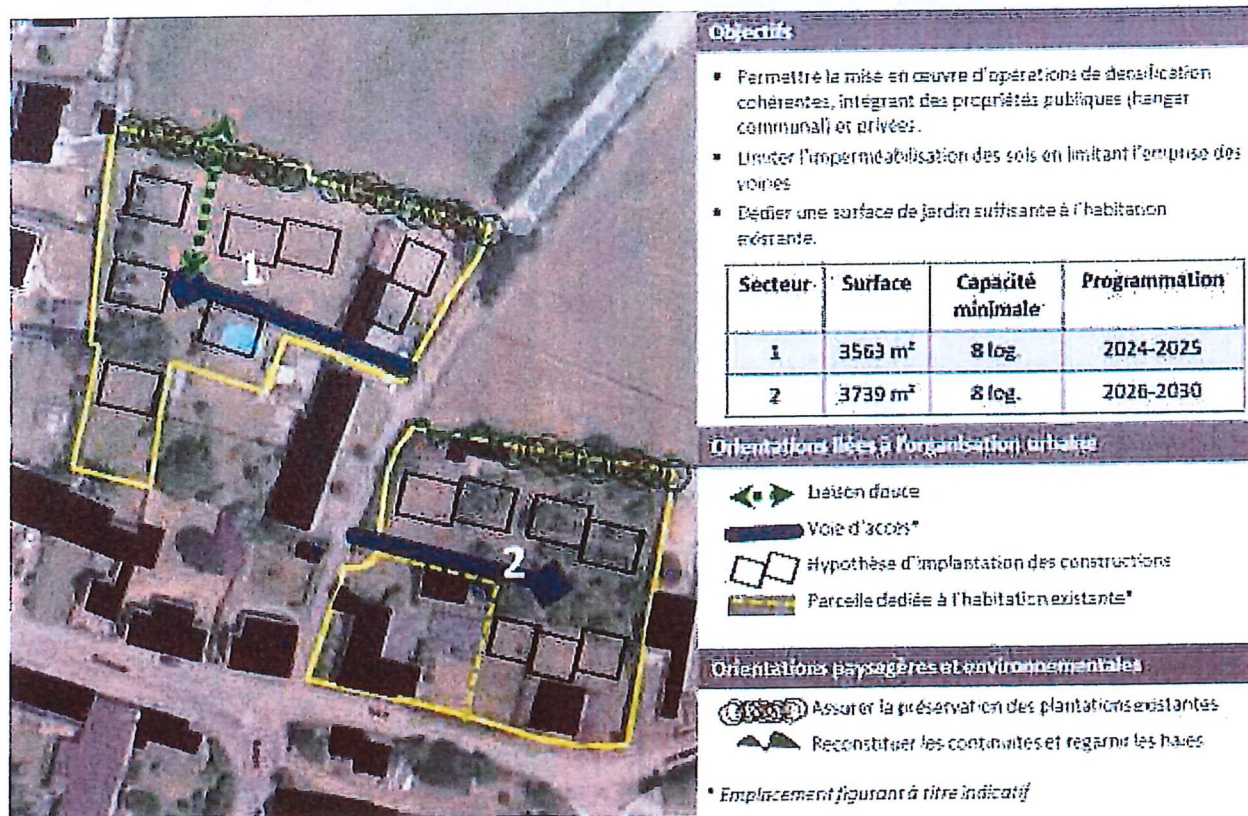
	Aucune consommation foncière, opérations de densification.	
Eau (cours d'eau, eau potable, eaux usées, eaux pluviales)	Augmentation des surfaces imperméabilisées Augmentation des besoins en eau du site (augmentation du nombre de logements)	C : à l'OAP sectorielle, il est prévu une densité de construction de 20 log./ha et une emprise au sol limitée des voies d'accès, dans le but de préserver des espaces verts au sein de l'opération et de limiter les surfaces imperméabilisées. C : la consommation d'eau : le projet aura peu d'incidence par rapport au projet du PLU initial, sur lequel le Syndicat des eaux avait émis un avis favorable. En effet, la zone à urbaniser n'a pas été mobilisée au cours de l'application du PLU et la commune d'Eancé respecte la croissance démographique prévu au projet du PLU.
Climat, air, énergie	Adaptabilité du projet aux changements climatiques	E : les OAP définissent des hypothèses d'implantation des futurs logements pour limiter la consommation d'énergie de ceux-ci (orientation favorable) et prévoir les équipements nécessaires pour limiter les effets du réchauffement climatique.
Cadre de vie, paysage et patrimoine	Impact des constructions réalisées	E : les OAP définies proposent une hypothèse d'implantation des constructions pour assurer l'intégration paysagère de la zone dans la trame bâtie existante. Les deux secteurs étant compris en cœur de bourg, en deuxième rang de construction, et bordés de constructions existantes, l'aménagement de la zone est sans incidence sur le grand paysage d'Eancé. De plus, il est prévu une prescription de traitement de frange urbaine par un renforcement des haies identifiées à protéger.
Risques naturels et technologiques	Aucun	/
Nuisances sonores	Aucunes	/
Déchets	Augmentation des productions de déchets ménagers	C : la mise en œuvre du projet aura peu d'incidence par rapport au projet du PLU initial, sur lequel le SMICTOM avait émis un avis favorable. En effet, des zones à urbaniser n'ont pas été mobilisées au cours de l'application du PLU.

Les adaptations apportées au plan de zonage

Voici l'adaptation du plan de zonage du PLU :



Le schéma d'aménagement sectoriel prévu à l'OAP



A- NOTICE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

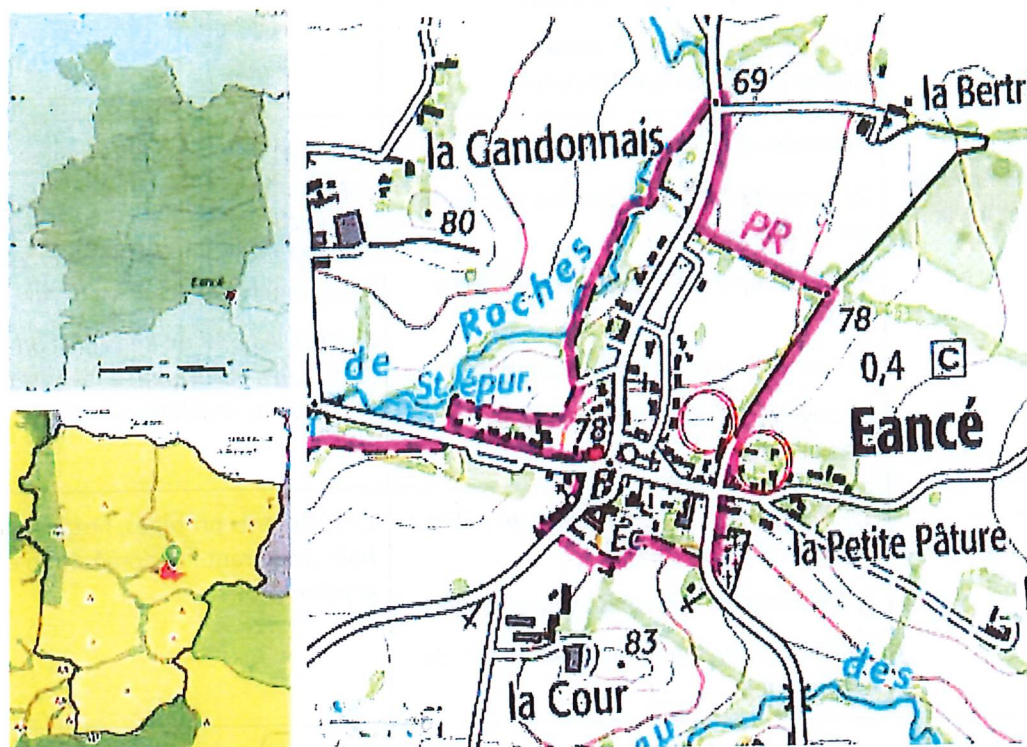
1- Contexte

1.1- La compatibilité du projet avec les documents règlementaires communaux et supra-communaux :

1.1.1- Le plan local d'urbanisme applicable

La commune d'Eancé est dotée d'un plan local d'urbanisme (P.L.U.) approuvé le 17 mai 2017. Depuis le P.L.U. n'a fait l'objet d'aucune procédure d'adaptation.

La commune d'Eancé est située en limite Sud-est du département d'Ille-et-Vilaine, au sein de la Roche aux Fées Communauté et du Pays de Vitré.



La procédure de modification n°1 du PLU a plusieurs objectifs de :

- Favoriser la mise en œuvre de projets de densification : La commune envisage d'adapter le tracé de la limite entre le secteur UC (urbain centre bourg) et UE (urbain à vocation d'habitation), aux limites parcellaires ;
- Définir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin d'assurer la mise en œuvre de projets de densification cohérents.
- Procéder à des adaptations rédactionnelles du règlement littéral : depuis l'application de son PLU approuvé en 2017, il a été relevé des disfonctionnements entre la rédaction du règlement littéral du PLU et son application aux projets individuels.
- Supprimer la marge de recul inconstructible de 25mètres, identifiée au plan de zonage du PLU en application du règlement de voirie départementale : une réglementation qui s'avère bloquer des projets d'évolution du patrimoine bâti existant.

Pour mémoire, le parti d'aménagement du P.L.U. d'Eancé affiche notamment les orientations générales suivantes (extraits du P.A.D.D.) :

Thématiques	Objectifs (extraits)	Compatibilité du projet avec le PADD
-------------	----------------------	--------------------------------------

1- Maîtriser l'urbanisation et la concentrer dans le centre-bourg	1/ Accueillir de nouveaux habitants : une croissance démographique annuelle moyenne de +1% afin d'atteindre 467 habitants en 2030 et la production de 2 logements/an. 2/ Accueillir de nouveaux habitants dans le centre bourg : par densification et en extension limitée, et sous la forme d'un projet d'ensemble. 3/ Prévenir le risque d'inondation 4/Améliorer les performances énergétiques des constructions	Le projet va permettre à la commune de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants dans le centre bourg. L'OAP schématique définie intègre des principes visant à améliorer les performances énergétiques des futures constructions.
2- Préserver l'identité communale et améliorer le cadre de vie	1/ Préserver le caractère des hameaux 2/ Conforter et développer les services et les équipements 3/ Développer les modes de circulation douce 4/ Favoriser une agriculture durable 5/ Développer les communications électroniques.	Le projet vise la production de logements et donc l'accueil de nouveaux habitants. Cela participera au confortement des commerces, équipements et services locaux. De plus les OAP de densification proposées participent à favoriser le recours aux mobilités douces.
3- Protéger l'environnement	1/Protéger et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages 2/ Redéfinir les boisement remarquables 3/ Mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune	Les éléments protégés, notamment la haie ceinturant l'agglomération est préservée.

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU, ayant pour objet majeur le redécoupage des limites des zones Uc et Ue, est compatible avec le P.A.D.D. du PLU applicable.

1.1.2- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Vitré :

Le SCoT du Pays de Vitré a été approuvé le 15 février 2018. Le document d'orientation et d'objectifs du SCoT affiche les objectifs suivants :

Thématiques	Objectifs	Transcription sur Eancé
1-Maintenir et accueillir la population sur l'ensemble du territoire	Répartir l'accueil des nouvelles populations de façon équilibrée Faciliter le parcours résidentiel sur le Pays de Vitré Prendre en compte les risques et les nuisances	Un taux de croissance démographique de 1,25% en moyenne sur le territoire du Pays de Vitré (p12). Un développement raisonnable et maîtrisé pour conserver une mixité sociale et intergénérationnelle en encourageant la production de logements aidés (tous types d'aides confondus, locatif et accession).

		Maîtriser les risques naturels et limiter le risque inondation – Prendre en compte les risques technologiques et les nuisances.
2-Pour une gestion optimale de l'espace	Limiter l'étalement urbain et renforcer les centralités du Pays de Vitré Limiter la consommation foncière	Identifier les gisements fonciers existants, la réhabilitation des logements anciens en agglomération et favoriser un développement urbain cohérent. Les STECAL sont admis pour des habitations ou des activités.
3- Affirmer et renforcer la position économique du Pays de Vitré	Confirmer la position stratégique du Pays de Vitré aux portes de la Bretagne Conserver un territoire rural dynamique qui s'appuie sur un réseau de centralités connectées Préserver l'outil agricole en tant que composante économique majeure du territoire	Admettre la mixité d'usage des sols, lorsque les activités sont compatibles avec la proximité d'habitations. Préserver les espaces agricoles.
4- Garantir une mobilité durable sur un territoire accessible et connecté	Conserver une bonne accessibilité sur l'ensemble du territoire Développer et diversifier les mobilités alternatives Prendre en compte l'avènement du numérique	Favoriser les modes de déplacement doux.
5-Assurer une offre d'équipement et de services adaptée et diversifiée	Conserver une offre de services aux populations de qualité.	Favoriser la mutualisation et l'optimisation des équipements
6-Organiser un appareil commercial adéquat	Conforter les sites commerciaux existants par densification, réorganisation ou extension. Organiser une armature commerciale adaptée.	Eancé est identifiée au SCoT comme pôle de proximité, soit la nécessité de conserver l'offre de commerce de proximité en complémentarité avec la structure commerciale du pôle le plus proche = Martigné-Ferchaud.
7-Préserver le cadre de vie et valoriser les ressources du territoire	Valoriser les paysages et le patrimoine du Pays de Vitré. Garantir une gestion durable des ressources du territoire Préserver et valoriser les composantes de la trame verte et bleue	Préserver les équilibres et conserver la ruralité du territoire. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager. Renforcer la qualité paysagère des zones urbaines et des opérations d'aménagement. Gérer de façon quantitative et qualitative la ressource en eau : Identifier les éléments du bocage, les zones humides, définir un schéma directeur des gestions des eaux pluviales.

8-Œuvrer pour la transition énergétique	Œuvrer pour la transition énergétique	Favoriser les initiatives locales de production d'énergies renouvelables.
---	---------------------------------------	---

Ainsi, le projet de modification simplifiée du PLU va permettre de respecter les objectifs relatifs à la croissance de la population, à la densification, à la limitation de la consommation d'espace, au développement des mobilités douces et au renforcement de la centralité locale.

1.1.3- Le programme local de l'habitat (PLH) de Roche aux Fées Communauté:

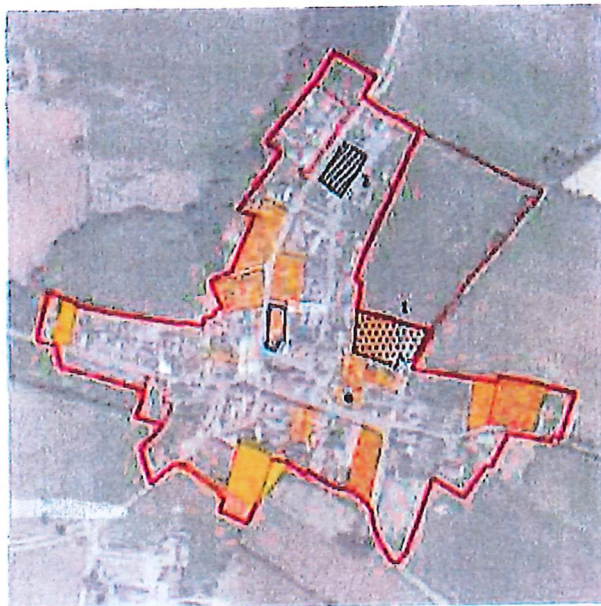
Roche aux Fées Communauté a approuvé définitivement en Conseil Communautaire du 28 mars 2023 son troisième programme local de l'habitat (PLH3) pour la période 2022-2028.

Ce programme comprend 4 orientations pour 15 actions :

- Des actions relatives au développement du territoire avec la production de nouveaux logements économes en foncier invitant les communes et maîtres d'ouvrages à se rapprocher de la Communauté de communes pour concerter leurs projets dès la phase amont et obtenir ainsi les aides spécifiques nécessaires ;
- Des actions de revitalisation des centres bourgs et centres villes avec un effort porté sur le renouvellement urbain et l'amélioration de l'habitat ;
- Des actions relatives au logement pour tous en diversifiant l'offre pour répondre aux besoins des ménages ;
- Enfin, des actions permettant d'accompagner et anticiper le vieillissement pour répondre aux mutations sociodémographiques à l'œuvre.

Voici la « fiche communale » extraite du « programme d'actions territorial » :

CHIFFRES CLÉS (Source : INSEE 2016)			OBJECTIFS DU PLH	
	Eancé		Eancé	
Population	411		7	
Taux d'évolution annuel	0,7%			
Taux de croissance	1,1%			
Nombre de logements	217			
Dont résidences principales	166	77%		
Dont résidences secondaires	25	12%		
Dont logements vacants	24	11%		
Statuts d'occupation				
Propriétaires	133	79%		
Locataires du parc privé	35	21%		
Locataires du parc social	0	0%		
			Eancé	
			en fonction des besoins et des possibilités	
			Production de logement sur 6 ans	
			Dont remise sur le marché de logements vacants	
			0	0%
			Dont autre production de logements neufs	
			7	100%
			Dont production en extension	
			3	43%
			Dont production en renouvellement	
			4	57%
			Dont production en densification	
			0	0%
			Dont logement locatif social	

POTENTIELS FONCIERS**Légende**

- Enveloppe urbaine (source : SUPV 2014, actualisée visuellement par ceruir)
- 1. Recensement des projets urbains (source : communes)
 - Extension urbaine
 - Renouvellement urbain
 - Densification urbaine
- 2. parcelle potentiellement motable (source : SUPV 2014 et validation des communes)
- 3. Dent creuse (source : SUPV 2014 et validation des communes)
- 4. Unités foncières disponibles (source : DDTM 2022 et validation des communes)
- unités foncières peu denses (source : DDTM 2022 / SUPV 2014 et validation des communes)
- Logements vacants (source : LQVAC 2020, vérification par communes)
- vacant

Le projet de modification simplifiée du PLU d'Eancé est compatible avec les objectifs du PLH de production d'un peu plus de un logement par an et de densification du tissu bâti. Si on étire les objectifs du PLH sur la « durée de vie » du PLU, défini jusqu'en 2030, Eancé pourrait produire une dizaine de logements nouveaux, maximum, entre 2024 et 2030.

1.2- Le choix du recours à la procédure de modification simplifiée

La présente modification est destinée à adapter de façon mineure le règlement littéral, le règlement graphique et les orientations d'aménagement, dans le but de faciliter la mise en œuvre de projet de densification du tissu bâti, de rénovation, d'extension de constructions existantes et de construction de nouveaux logements, dans le respect de l'esprit du PLU initial.

Le code de l'urbanisme prévoit à l'article L.153-36 dont voici un extrait que « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions », sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

De plus, l'article L.153-41 du code de l'urbanisme prévoit que « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

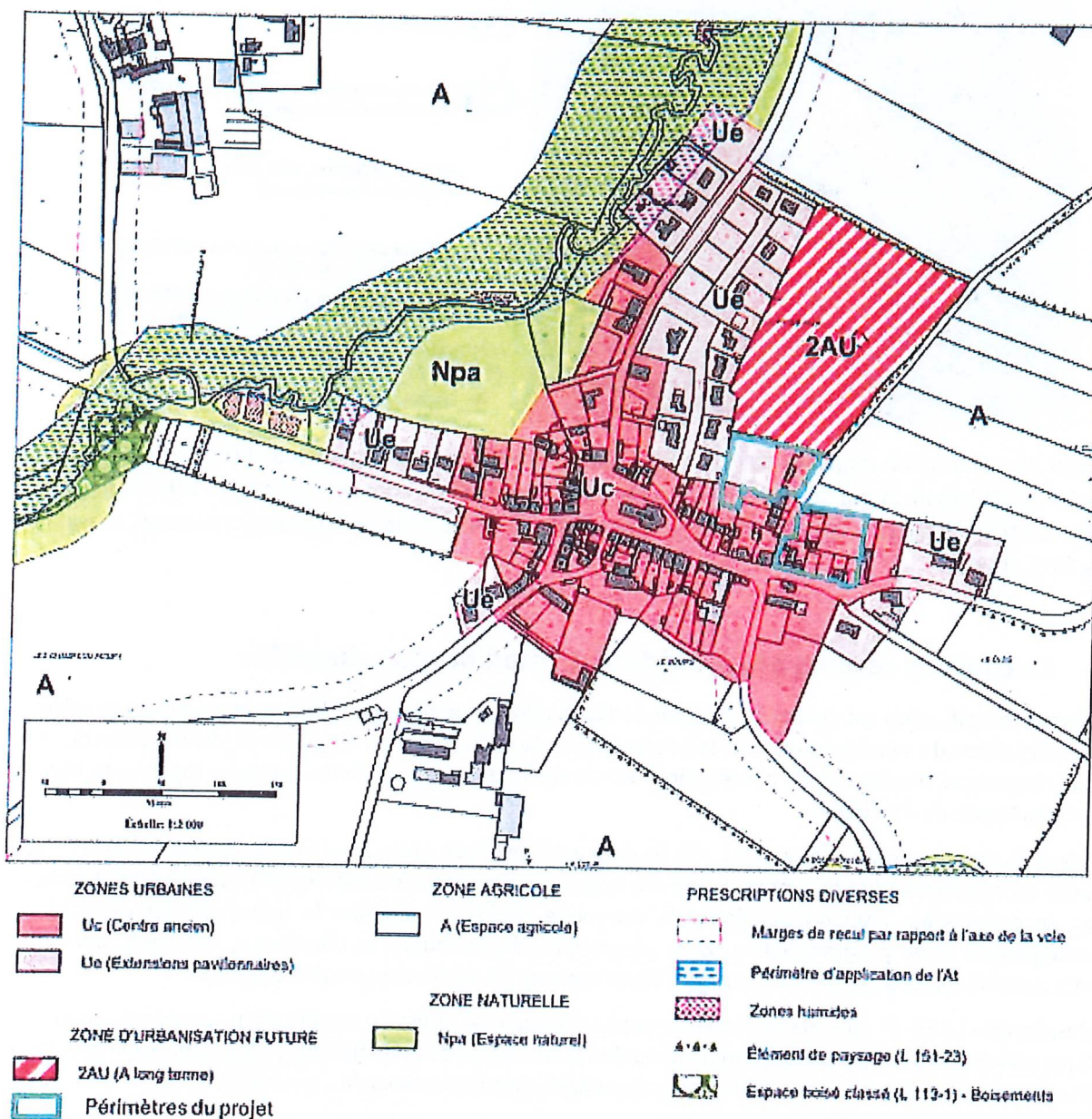
- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Les objets de la présente procédure ne répondent à aucun des points ci-dessus énoncés. La procédure étant compatibles avec les objectifs figurants au PADD du PLU applicable, le choix s'est porté sur la procédure de modification simplifiée du PLU.

2- Le contexte local

2.1- Le PLU applicable :

Voici des extraits du plan de zonage du PLU applicable, ainsi que la situation et des secteurs objets de la présente étude :



Au PLU initial, le secteur de projet est compris :

- En zone Uc « est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle couvre le centre-bourg d'ÉANCE correspondant à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu. »
- En zone Ue « est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. »

L'objet majeur de la présente procédure est de redessiner la limite entre la zone Uc et la zone Ue de manière qu'un projet de densification du cœur de bourg n'ait à respecter qu'une réglementation. Pour favoriser la mise

en œuvre des projets de densification de l'agglomération, la commune a choisi de se doter de deux outils supplémentaires : une OAP schématique sur deux secteurs à fort potentiel et une OAP thématique.

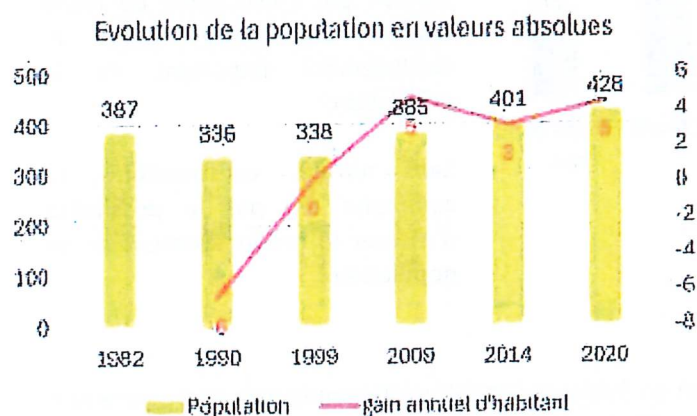
Aussi des marges de recul inconstructibles ont été délimitées en application du règlement de la voirie départementale. En zone rurale agricole et naturelle, en dehors des constructions attachées à l'activité économique agricole, les constructions nouvelles ne sont pas admises. Ces marges de recul bloquent des projets d'évolution de constructions existantes. La procédure intègre donc la suppression des marges de recul inconstructibles, une règle qui va à l'encontre des objectifs de préservation et de valorisation du patrimoine bâti. Pour précision, en zone NPa, le règlement littéral prévoit (extrait de l'article 6): « Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Npa 2. » Cette règle n'est pas précisée en zone agricole. La suppression des marges de recul permettra d'harmoniser le règlement en zone rurale entre la zone agricole et la zone naturelle.

Enfin, le PLU est applicable depuis 2017 et la commune a constaté des dysfonctionnements lors de l'instruction de permis de construire, notamment sur des projets d'évolution du patrimoine bâti en zone rurale. En conséquence, des adaptations à la marge de la rédaction du règlement littéral sont apportées.

2.2- La dynamique démographique et de production de logements :

2.2.1-L'évolution démographique :

L'ensemble des données chiffrées traitées sont issues du site <https://www.insee.fr>



La commune d'Eancé regagne des habitants depuis 1999. La croissance démographique est plutôt régulière avec en moyenne 5 habitants supplémentaires par an.

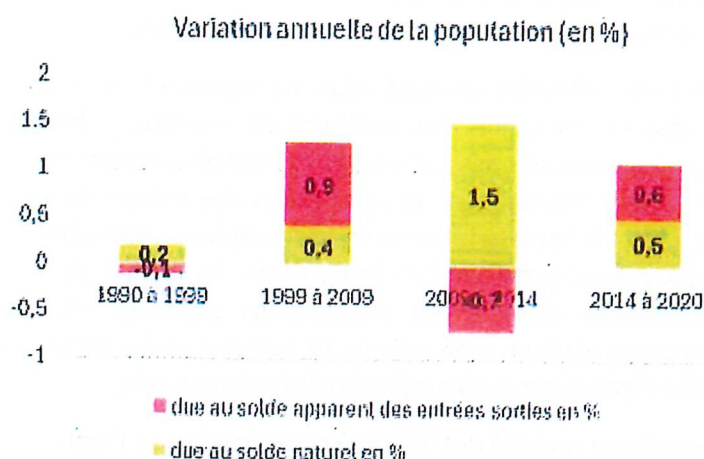
Sur la période 2014-2020, la variation annuelle moyenne s'élevait à +1,1%, alors que le PLH prévoit une croissance moyenne annuelle de 0.7%/an et le projet de PLU +1%/an.

La dynamique locale est donc plus positive.

En 2023, le nombre d'habitants est estimé à 452 habitants, correspondant à un gain de 8 habitants par an entre 2020 et 2024.

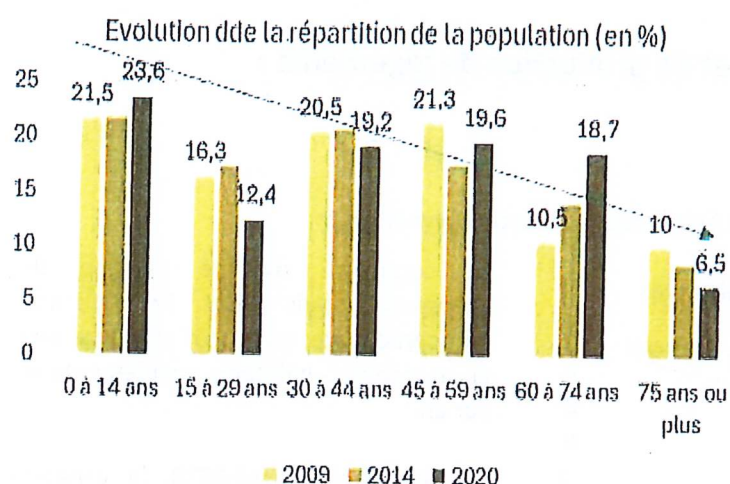
Un renouvellement de la population à assurer

Une évolution de la population attachée principalement solde migratoire. Le solde naturel est positif sur l'ensemble de la période d'étude, mettant en évidence que la commune attire de jeunes ménages.



Solde naturel = différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Solde des entrées-sorties = différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties, au cours de la période considérée. Il est obtenu par différence entre la variation totale de la population au cours de la période considérée et le solde naturel.



Le graphique ci-contre montre presque un profil triangulaire, soit une pyramide des âges. La tranche d'âge 15-29 ans est plus faiblement représentée, une situation normale pour une commune rurale.

La croissance de population est assurée par l'installation de jeune famille. On observe aussi un vieillissement important de la population.

Sans terrains constructibles, la commune n'a pas la possibilité d'assurer le renouvellement de sa population.

La structure des ménages

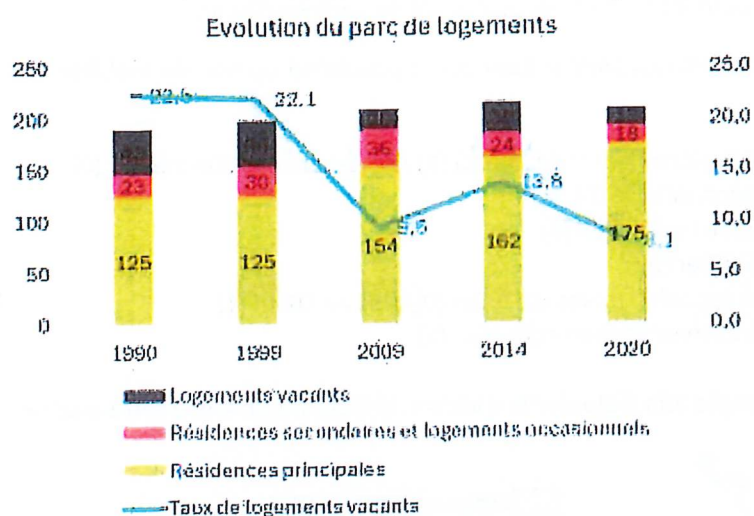
La tendance à la baisse de la taille des ménages met en évidence à la fois le phénomène de desserrement et de vieillissement des ménages. La taille des ménages d'Eancé reste supérieure en comparaison aux moyennes de Roche aux Fées Communauté (2,42) et du département (2,19).

Année	1990	1999	2009	2014	2020
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,69	2,7	2,5	2,47	2,45

Pour mémoire, le DOO du SCoT du Pays de Vitré a retenu, pour la définition de ses perspectives d'évolution de la population, une taille moyenne des ménages de 2,60 personnes.

2.2.2- le parc de logements :

Eancé a une activité à la construction qui évolue positivement :



Avec le départ de ses habitants sur les périodes précédentes, la part de logements vacants a représenté jusqu'à 22,5% du parc de logement.

Des années 2000 à 2020, la commune a produit peu de logements et le parc de logements vacants s'est largement résorbé.

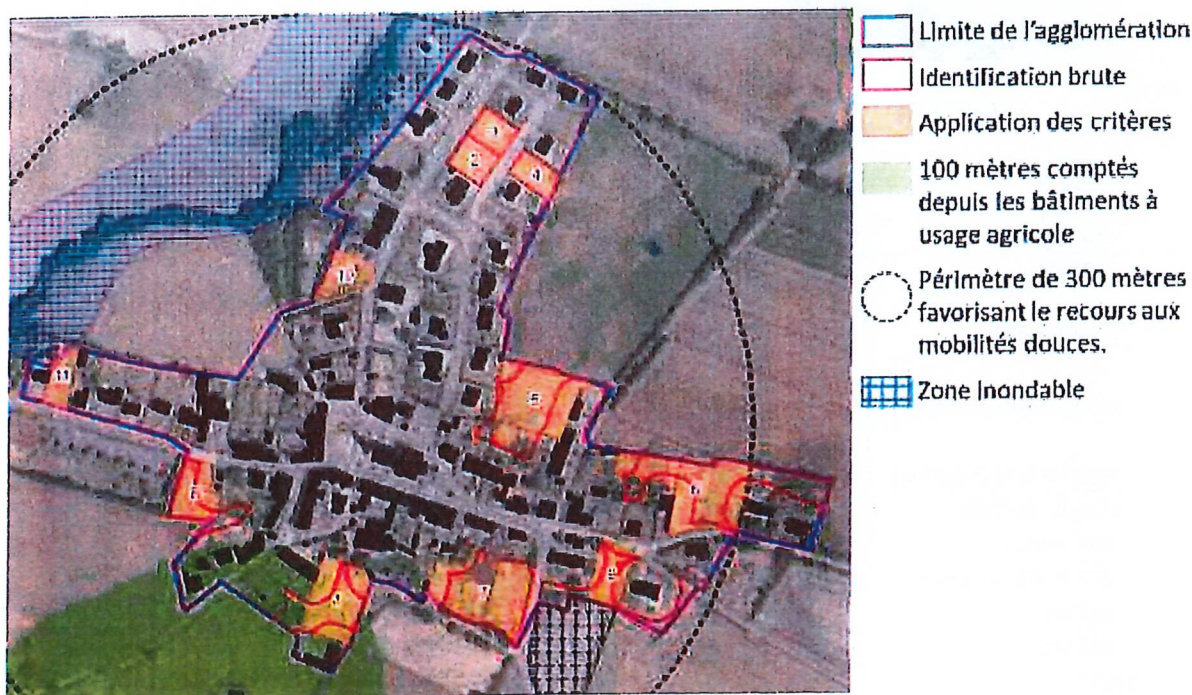
Entre 2009 et 2020, le parc de résidence principale a augmenté en moyenne de 2 logements par an.

En 2020, le taux de logements vacants s'élevait à 8,1%. D'après l'INSEE, un taux de 6% de logements vacants permet le bon fonctionnement du marché de l'immobilier local (rotation et prix).

Depuis 2020, la situation a beaucoup évolué à Eancé. La commission n'a identifié que quelques logements vacants situés en zone rurale, à proximité ou au sein de sièges d'exploitation agricole en activité. Ces logements ne peuvent donc pas être remobilisés à court terme. De plus, la commune a en projet la réhabilitation de l'ancienne forge, située près de l'église, pour la création de deux logements locatifs communaux. La part de logement vacant est sans doute inférieure à 6% en 2024.

2.2.3- Les capacités de densification de l'agglomération :

La présente procédure est l'occasion de faire un point sur les capacités de densification de l'agglomération d'Eancé. Deux des secteurs faisant l'objet de la présente procédure de modification ont été identifiés en capacité de densification.



L'identification brute correspond aux surfaces non bâties de plus de 500m², comprises dans le périmètre des limites d'agglomération et il n'est pas tenu compte des limites foncières. Il est exclu une distance de 10 mètres depuis les constructions existantes pour leur conserver un espace de jardin suffisant.

Pour information, voici le détail des critères retenus pour statuer sur la possibilité ou non de mobiliser les terrains identifiés à court terme :

Critère 1 = Compris dans le périmètre de 300 mètres (cœur de bourg) (1) / en dehors des 300 mètres (0)

Critère 2 = Division parcellaire aisée (1) / division difficile (0)

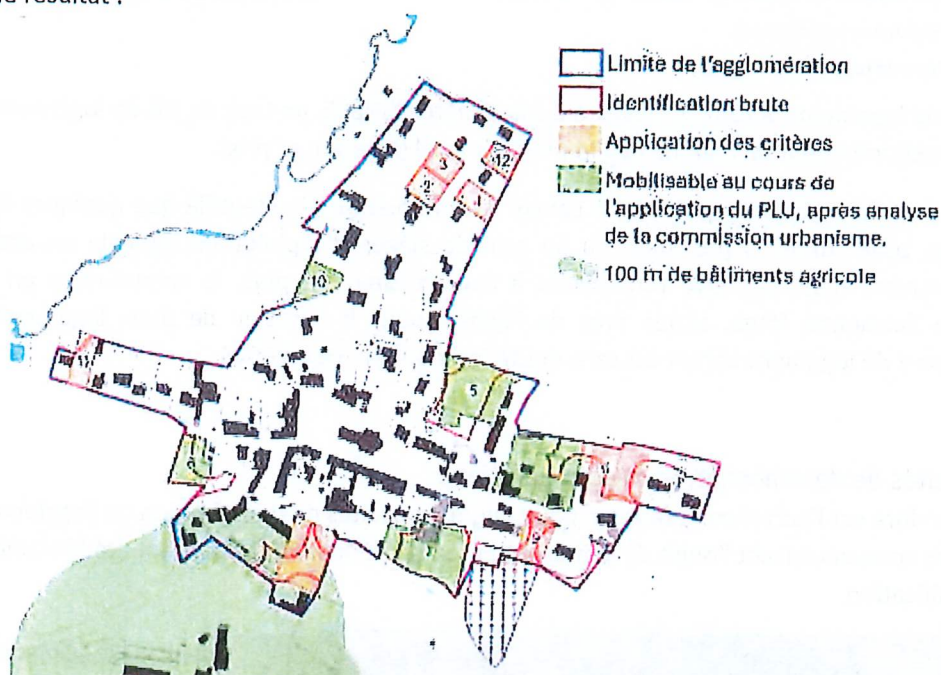
Critère 3 = Accessibilité aisée (1) / difficile voire impossible (0)

Critère 4 = terrain viabilisé (1) / terrain à viabiliser (0)

Critère 5 = Proximité d'un site d'exploitation agricole : moins de 100m (0) / plus de 100m (1)

Critère 6 = risque ou patrimoine naturel à préserver (0) / non concerné (1)

Ensuite, la commission urbanisme est interrogée afin d'ajouter le « vécu », le facteur humain, à cette analyse, dont voici le résultat :



Id	Surfaces (en m ²)	Occupation	Critères							Mobilisation (en m ²)	Justifications et commentaires (février 2024)
			1	2	3	4	5	6	T		
1	2098	Jardin	1	1	0	0	0	1	3	0	Espace communal de jeux
2	735	lot	1	1	1	1	1	1	6	0	Lot vendu et PC délivré
3	667	lot	1	1	1	1	1	1	6	0	Lot vendu
4	702	lot	1	1	1	1	1	1	6	0	Lot vendu
5	2806	Jardin	1	1	1	1	1	1	6	3786	Projet d'aménagement communal – lotissement de 8 lots
6	3152	Jardins (5 unités)	1	0	1	1	1	1	5	1576	lotissement de 8 lots + un lot vendu et PC délivré
7	2998	Jardins (5 unités)	1	0	1	1	1	1	5	1499	Un lot bâti et deux lots en vente et multiples unités foncières
8	1134	A - cultivée	1	1	1	0	1	1	5	1134	Terrain viabilisé
9	987	Jardin	1	1	1	1	1	1	6	0	Propriétaire non vendeur
10	877	Jardins(2 unités)	1	1	1	0	1	1	5	877	Jardin
11	812	lot	1	1	1	1	1	1	6	0	Lot vendu et PC délivré
12	605	lot	1	1	1	1	1	1	6	0	Lot vendu
Total	17573									8872	Capacité de 17 lots de 500 à 600 m ²

2.3- Le contexte environnemental :

La qualité paysagère du site :

Les deux secteurs marquent les franges urbaines Nord de l'agglomération. Une attention particulière doit être portée à cette zone de contact entre la zone urbaine et la zone agricole.

Le secteur 1 : Cet îlot central est assez peu visible depuis l'espace public du fait de de constructions sur le pourtour de la zone d'étude. En conséquence, La réalisation de constructions à usage d'habitations sera sans incidence.

Le secteur 2 : Ce second îlot de densification est peu visible depuis la voie publique. Des constructions existent (hangars et annexes réalisés en matériaux de fortune ou en tôles) mais ne présente aucune valeur architecturale ou patrimoniale. Seule la construction à usage d'habitation, marquant l'angle Sud-ouest du secteur, présente un intérêt.

La qualité environnementale du site :

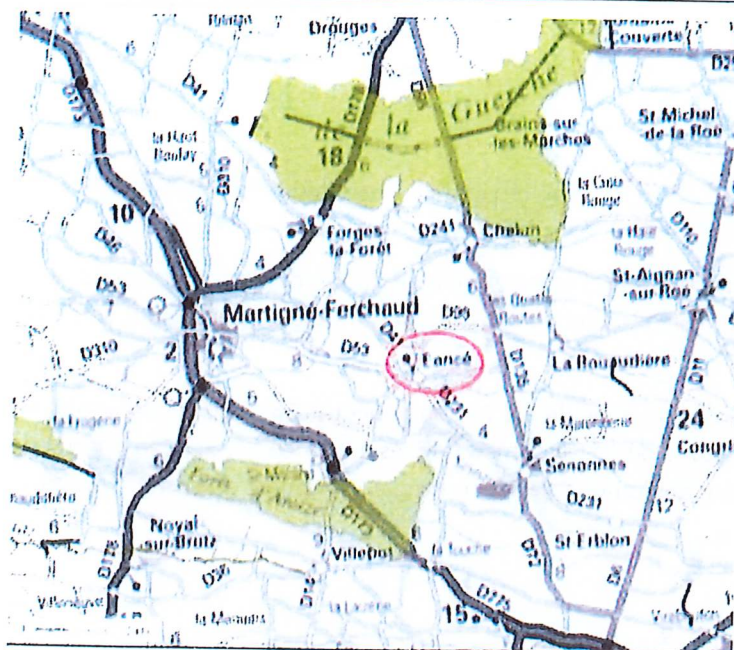
Sur les deux sites, l'environnement a peu évolué. La trame bocagère est aujourd'hui moins dense.



Le secteur 1 était composé d'une prairie et de jardins qui sont aujourd'hui simplement des espaces engazonnés.

Le secteur 2 constitue un ensemble avec l'habitation existante, composé d'un espace potager et d'un espace planté de fruitiers. Les arbres, datant des années 1970, sont d'ailleurs en souffrance.

Ces deux secteurs ne sont pas dotés de patrimoine naturel remarquable du type arbre remarquable ou zone humide.



Sources : Géoportail

Les éléments de patrimoine identifié, les plus proches de la zone du projet sont :

La zone NATURA 2000 la plus proche est située à 49km de la zone du projet. Il s'agit de la Vallée du Canut (FR5312012), située sur les communes de Baulon, Boval, La Chapelle-Bouëxic, Goven, Guignen et Lassy.

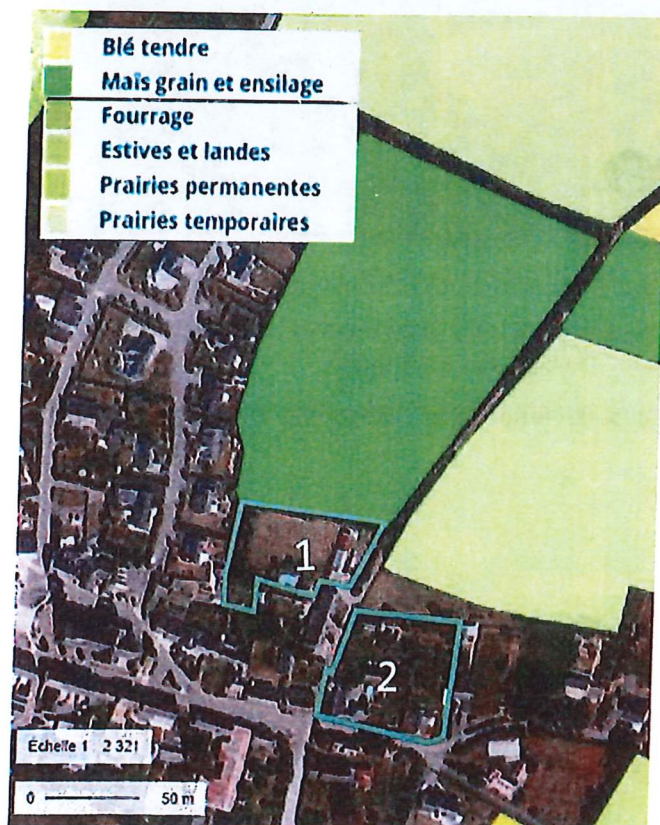
Le territoire communal est contigu à deux ZNIEFF de type 2 :

À 2,15km de la Forêt d'Araize et Etang de Saint Morand (530009828),

À 4,44 km de la forêt de la Guerche (530006459), sur la commune de Rannée.

Le projet de modification du PLU est sans incidence sur ces éléments de patrimoine protégé.

L'activité agricole existante et l'usage des sols :



D'après le registre parcellaire graphique 2021 (source Geoportail), le secteur est composé uniquement de jardins. Le projet n'a aucun impact sur l'activité agricole.

Le **secteur 1** est contigu à la parcelle ZE45, qui est cultivée par une exploitation dont l'orientation économique est la production de lait bio. Cette exploitation est située au lieu-dit Le Breil Chevière, implantée en limite Ouest du territoire communal.

Le **secteur 2** n'est pas directement bordé par une parcelle exploitée.

Le projet est sans impact sur l'activité économique agricole.

L'environnement bâti, le site :

Les deux secteurs sont bordés d'habitations existantes (2). Il n'y a pas de patrimoine bâti remarquable. Sur le secteur 1, des hangars (1) seront démolis pour permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement. Le secteur 2 comprend des constructions, dont un hangar communal (4). Il comprend aussi une habitation (3) pour laquelle il est envisagé de conserver une emprise de jardin.

La desserte des secteurs, les accès envisagés :

Les deux secteurs seront desservis par la du Rue du Trait Saint-Jean. En effet, le secteur 1, enclavé, ne peut être desservi que par cette impasse communale, qui se poursuit par un chemin de randonnée.

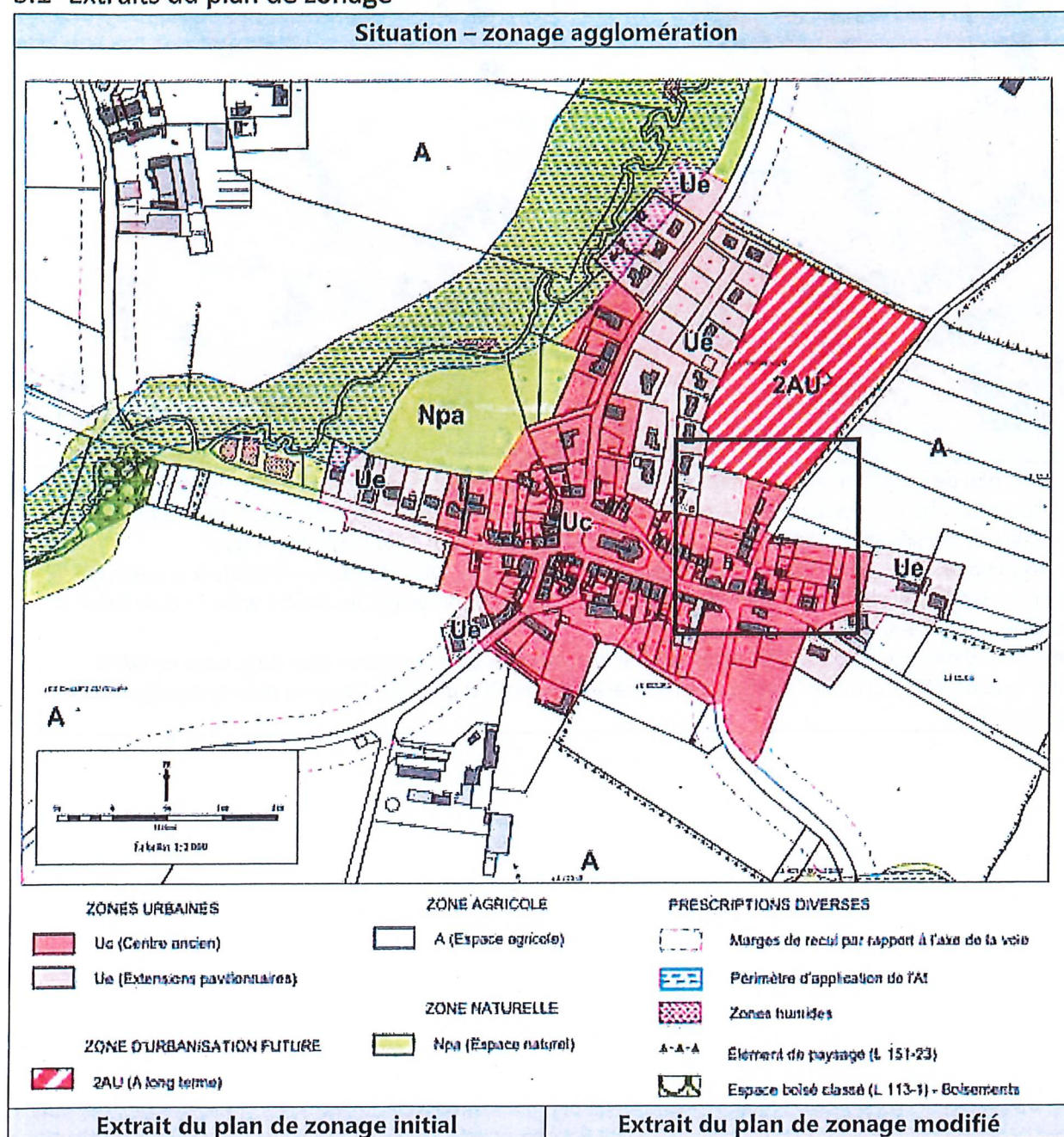
Le secteur 2 pourrait être desservi par la Rue du Mottay, mais la courbe de la voie est assez défavorable pour assurer une bonne visibilité et la sécurité des usagers. Il pourra tout de même être prévu des passages piétonniers sur la rue du Mottay (portillons individuels). Autrement l'accès au secteur débouchera sur la Rue du Trait Saint-Jean.



Rue du Trait Saint-Jean

3- Adaptations apportées au PLU et justifications

3.1- Extraits du plan de zonage





Justification des adaptations apportées

Le tissu bâti de l'agglomération est plutôt lâche. Ayant conscience des enjeux actuels, la commune souhaite privilégier la mise en œuvre de projet de densification et se doter des outils nécessaires pour optimiser son potentiel de densification. Elle a acquis un secteur délimité par l'OAP 1 sur l'extrait ci-dessus.

Le découpage de la zone urbaine en deux types de secteur UC et UE constitue un blocage à la mise œuvre de cette démarche. pour harmonier les règles du PLU à l'échelle du projet, les limites entre la zone UC et la zone UE sont redessinées.

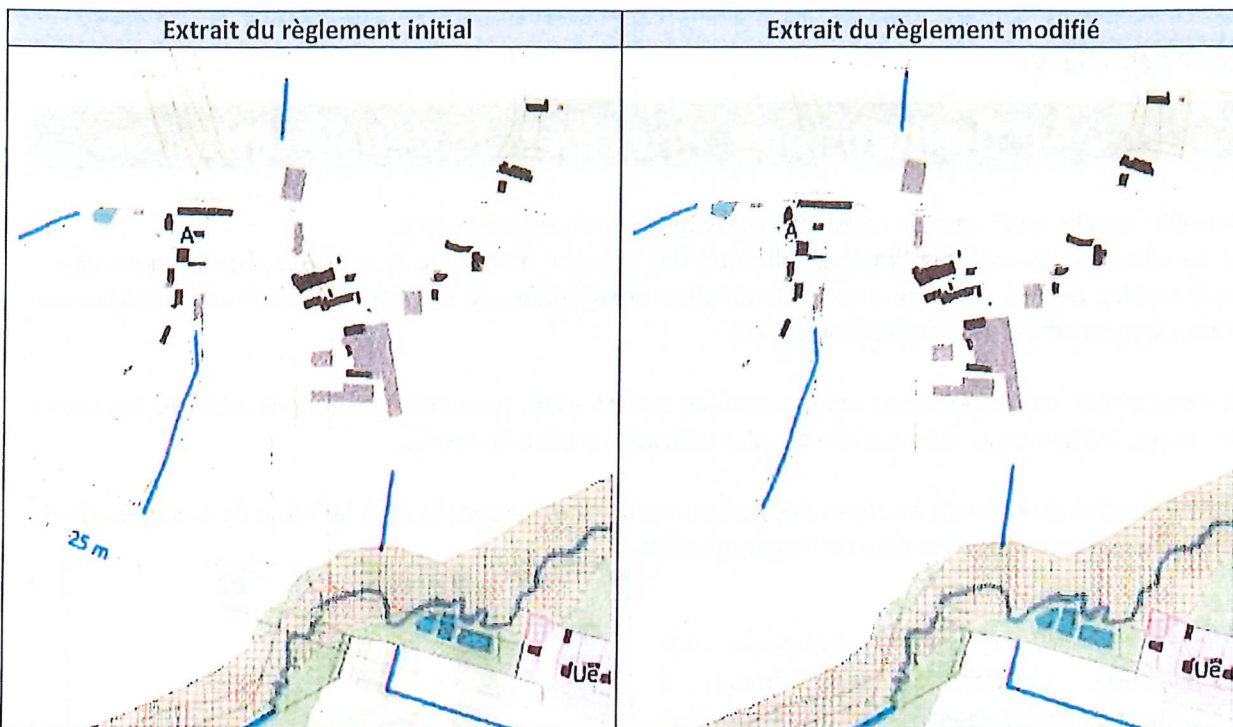
Il est aussi défini une seconde OAP sectorielle de densification, qui apparait au plan de zonage en OAP2.

Enfin, la zone 2AU, qui a fait l'objet d'une OAP sectorielle au PLU de 2017, figure au plan de zonage modifié en « OAP3 ».

Le règlement de voirie départementale :

Contexte : Le règlement de la voirie départementale d'Ille-et-Vilaine a été reporté au plan de zonage du PLU d'Eancé. Il s'avère que les zones de hameaux, sont comprises dans ces marges de recul inconstructible. A ce jour, des constructions pourraient faire l'objet de projet d'extension, mais pour les constructions comprises dans les marges de recul inconstructible, sur les routes départementales, cette opération est rendue impossible.

Pour information, le règlement de voirie départementale est un document local qui établit précisément les modalités de coordinations administratives et techniques relatives à l'occupation temporaire du domaine public et à l'exécution des travaux de voirie, notamment sur les réseaux routiers au niveau départemental. C'est son report sur le plan du zonage d'un PLU, qui lui confère une valeur réglementaire à respecter à la lettre. La commune n'a donc pas d'obligation de reporter le règlement départemental de voirie sur son plan de zonage.

**Justifications**

En zone naturelle NPa, l'article 6 précise : « Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Npa 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment). »

En zone agricole, cette précision ne figure pas.

Globalement, seules les annexes aux habitations existantes et les constructions à usages agricoles sont admises. Aussi, le PLU d'Eancé prévoit que les constructions sont admises sous conditions dans les zones A (agricole) et N (naturelle). Ainsi, les conditions énumérées étant claires, les marges de recul inconstructible n'ont pas lieu d'être, voire elles sont contreproductives : éclatement d'un siège d'exploitation agricole pour permettre l'implantation d'une nouvelle stabulation, logements vacants car pas de possibilité d'extension et d'amélioration du logements initial...

La commune a donc décider de supprimer l'identification des marges de recul au plan de zonage du PLU.

3.2- Ajout aux OAP (orientations d'aménagement et de programmation) :

Le diagnostic du PLH3 effectué en 2017 et le complément de diagnostic apporté dans le cadre de la présente étude ont montré que le tissu bâti de l'agglomération de Eancé est lâche et offre de nombreuses possibilités de densification.

Il est donc ajouté aux Orientations d'aménagement et de programmation :

- Une OAP thématique sur la densification du tissu bâti
- Une OAP sectorielle de densification des secteurs 1 et 2 de la rue du Trait Jean.

L'OAP thématique :

OAP thématique ► Principes de densification

Densifier signifie aménager ou construire davantage sur un même espace.

La densification permet d'optimiser l'utilisation des réseaux, de réduire le coût des constructions et des équipements publics, de réduire la consommation énergétique, de favoriser les modes de déplacement doux, de redynamiser les centres-bourgs, etc.

La densification ne concerne pas uniquement les centres-villes, mais aussi les franges urbaines, les cœurs de bourgs, les hameaux, même si elle est plus délicate à mettre en œuvre.

La densification du cœur de bourg et des franges urbaines est proposée sous la forme de 4 étapes afin de décrire l'évolution à venir du tissu de l'agglomération :

Etape 1 : Sur un terrain disponible, une construction s'implante. Conformément à l'orientation d'aménagement du PLU, elle doit laisser sur le terrain un espace disponible (mais qui peut rester privé), pour accéder aux parcelles enclavées



Etape 2 : Soucieux de valoriser son terrain, le propriétaire de la parcelle arrière réalise un projet, en ménageant un accès «sur le fond voisin», mais toujours conformément à l'orientation d'aménagement, en laissant la possibilité de créer une liaison. L'emprise de l'accès doit être ouvert à la circulation automobile, pour pouvoir bénéficier de la possibilité des constructions accrue résultant de l'implantation en limite d'emprise des voies, conformément au règlement.



Etape 3 : Les propriétaires des parcelles adjacentes peuvent dès lors s'appuyer sur l'existence de cette voie, pour édifier des constructions conformément au règlement du Plan Local d'Urbanisme

Etape 4 : Ultérieurement, et même à très long terme lors d'une succession par exemple, la dernière parcelle peut être divisée. Une nouvelle ruelle, conforme aux caractéristiques d'urbanisation du bourg est ainsi créée, sans perturber les parcelles voisines, mais dégagant un potentiel de logements non négligeable.

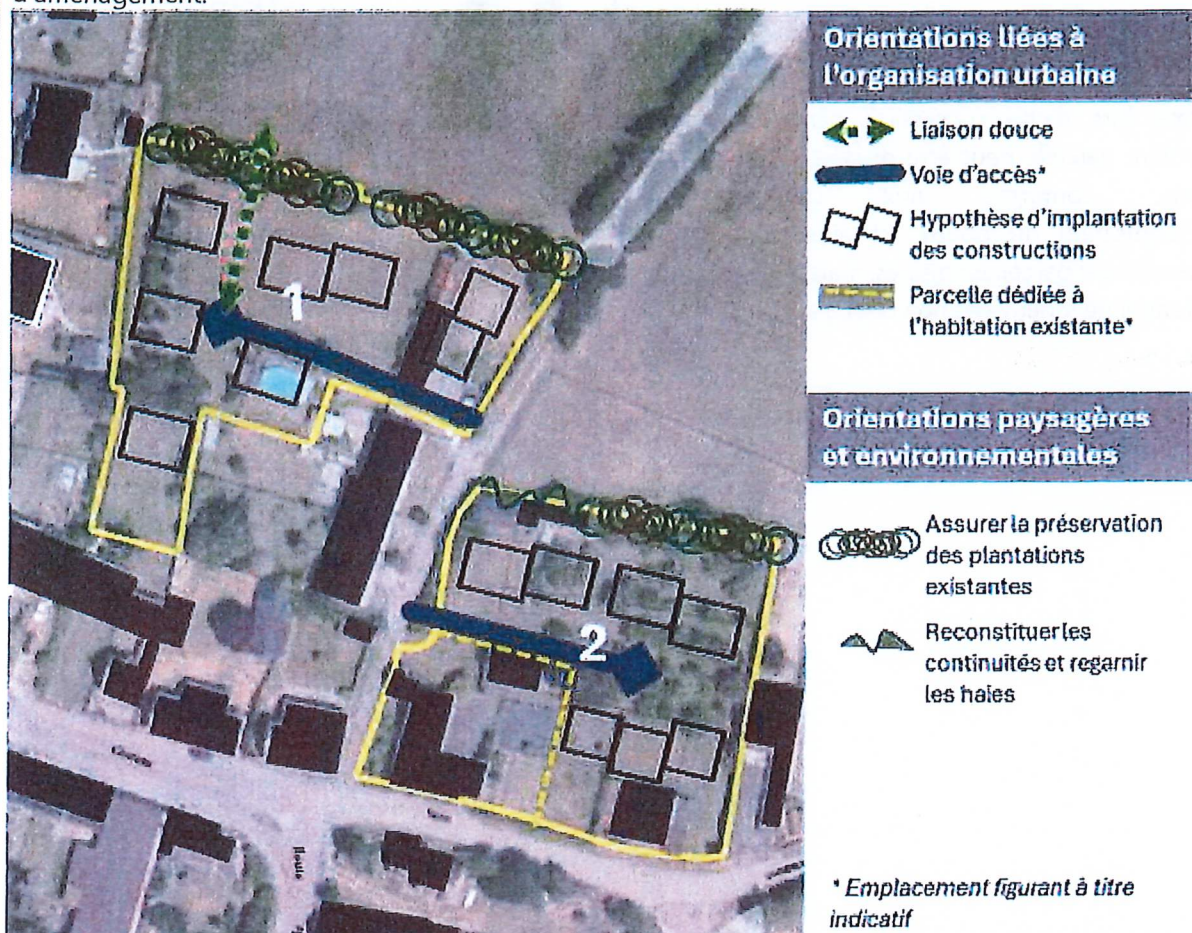


- | | |
|--|--|
|  Constructions existantes |  Voie nouvelle aménagée - accès privé ou public |
|  Construction nouvelle |  Espace à urbaniser nouveau, bénéficiant de bonnes connexions avec le tissu bâti traditionnel |
|  Emprise laissée disponible pour le développement à venir | |

OAP sectorielle de la Rue du Trait Saint Jean

OAP 1 et 2 ► Rue du Trait Saint Jean

Il n'est pas attendu la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, les projets réalisés, qu'ils soient ponctuels ou « groupés », devront respecter les principes du schéma global d'aménagement.

**Objectifs :**

- Permettre la mise en œuvre d'opérations de densification cohérentes, intégrant des propriétés publiques (hangar communal) et privées.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en limitant l'emprise des voiries
- Dédier une surface de jardin suffisante à l'habitation existante.
- Sécuriser les usagers : l'accès véhicules sera assuré par des voies de desserte interne débouchant sur la rue du Trait Saint Jean. Secteur 2, sur la rue du Mottay, les jardins pourront être dotés d'accès piétonnier (portillon de 1,20m de large maximum).

Programmation :

Secteur	Surface	Capacité minimale	Logements « aidés »	Programmation
1	3563 m ²	8 logements	2 logements	2024-2025
2	3739 m ²	8 logements (logement existant compris)	/	2026-2030

Justifications des adaptations apportées aux OAP

La pièce constitutive du PLU, nommée orientation d'aménagement et de programmation, permet de définir des dispositions portant notamment sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et des

actions nécessaires pour mettre en valeurs l'environnement et les paysages (art. L.151-6 et suivants du code de l'urbanisme).

Cet outil, qui a été peu mobilisé au PLU initial, puisqu'il avait été simplement défini une OAP pour la zone à urbaniser à long terme identifiée en 2AU au plan de zonage, permettra à la commune :

- De « contrôler » les projets de densification qui seront réalisés à l'avenir,
- D'assurer l'optimisation de ses réseaux.

⇒ L'orientation d'aménagement traitant de la zone 2AU est renommée OAP3.

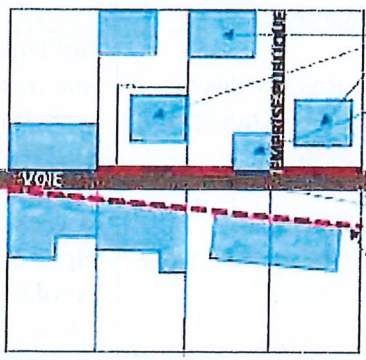
3.3- Adaptations apportées au règlement littéral

Au cours de l'application du PLU approuvé en 2017, il a été relevé, à l'occasion de l'instruction de diverses demandes d'autorisation d'occupation du sol, des disfonctionnements du règlement littéral ou une rédaction sujette à interprétation.

Les dispositions générales : définitions

Extrait du règlement initial	Extrait du règlement modifié
Résidences mobiles de loisirs Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.	Résidences mobiles de loisirs Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler, du type mobil home, yourte, tiny house ou maison miniature mobile...
Justifications	
La commune a connu quelques demandes d'installation de yourte sur son territoire. Afin de clarifier l'interprétation du règlement littéral, il est proposé quelques exemples des constructions et installations considérées comme étant des résidences mobiles de loisirs.	

En zone urbaine centrale, plusieurs adaptations sont apportées :

Extrait du règlement initial	Extrait du règlement modifié
ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. -La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée et respecte la typologie urbaine existante. Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect. -Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.	ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. -La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité du front bâti soit assurée par une constructions annexes et/ou par des murs ou murets de clôture, d'une hauteur maximale de 1,30m. Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect. <u>Croquis explicatif :</u>  Implantation en retrait de l'alignement Implantation d'un bâtiment annexe à l'alignement Mur ou muret assurant la continuité du front bâti (avec accès) Alignement préexistant des constructions
Justifications	
En zone urbaine centrale, la règle d'implantation en retrait pouvait être soumise à interprétation. Afin de la clarifier, il est proposé une nouvelle rédaction qui finalement a le même objectif : donner la possibilité aux porteur de projet d'organiser l'implantation des constructions comme bon semble à chacun sous réserve qu'une continuité du front bâti soit assurée par la construction principale, par une construction annexes ayant les mêmes caractéristiques que la construction principale et/ou par un muret de clôture. Un schéma est ajouté afin d'illustrer plusieurs forme d'organisation d'implantation des constructions. Aussi, il est proposé une hauteur maximale des murets réalisés de 1,30 m car : - traditionnellement, les murs et murets observés en cœur de bourg ne dépassent pas cette hauteur, - il est nécessaire en cœur de bourg de conserver un dialogue entre la façade des constructions et l'espace public. 	

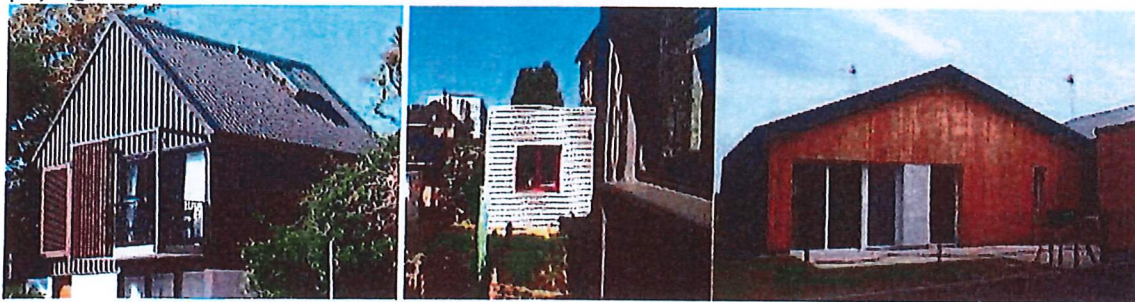
Extrait du règlement initial (extrait)	Extrait du règlement modifié (extrait)
ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Aspect des constructions L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes : Façades et pignons : - Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts. - Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades et en harmonie avec leur contexte. - Les constructions en tôle sont interdites. Toitures : - Le choix du matériau de couverture et de sa teinte sera dicté par référence aux constructions environnantes. Cette règle ne s'applique pas aux toitures terrasses.	ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Aspect des constructions L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes : Façades et pignons : -Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts. -Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades et en harmonie avec leur contexte. -Les constructions en tôle sont interdites. Toitures : -Le choix du matériau de couverture et de sa teinte sera dicté par référence aux constructions environnantes. Cette règle ne s'applique pas aux toitures terrasses. Constructions annexes : elles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que la construction principale.
Justifications	
La zone UC étant délimitée pour identifier le type d'urbanisation traditionnel, la commune souhaite assurer la conservation du caractère patrimonial du cœur de bourg et éviter que des constructions annexes n'entachent sa qualité.	

En zone urbaine UE, destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat :

Extrait du règlement initial (extrait)	Extrait du règlement modifié (extrait)
ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN Aspect des constructions : L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes : <u>Façades et pignons :</u> -Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts. -Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades et en harmonie avec leur contexte. -Les constructions en tôle sont interdites. <u>Toitures :</u> - Le choix du matériau de couverture et de sa teinte sera dicté par référence aux constructions environnantes. Cette règle ne s'applique pas aux toitures terrasses.	ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN Aspect des constructions : L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes : <u>Façades et pignons :</u> -Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts. -Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades et en harmonie avec leur contexte. -Sauf si elle constitue un élément de conception architecturale de la construction, la réalisation de façade(s) en tôle est interdite. <u>Toitures :</u> -Le choix du matériau de couverture et de sa teinte sera dicté par référence aux constructions environnantes. Cette règle ne s'applique pas aux toitures terrasses (végétalisée ou non) et aux constructions découlant d'une démarche de création architecturale où d'autres matériaux, de teinte foncée, pourront être utilisés.

Justifications

En zone urbaine UE, destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, afin de permettre la mise en œuvre de constructions découlant d'une démarche de création architecturale, la commune souhaite autoriser le recours à la tôle. En effet, la tôle et le bac acier sont souvent confondus en termes d'interprétation par le service instructeur des permis de construire. Pourtant il existe divers types d'ondulations et de teinte s'intégrant de manière qualitative au contexte bâti local et dans le grand paysage.



Extrait du règlement initial (extrait)	Extrait du règlement modifié (extrait)
ARTICLE Ue 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT -Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des	ARTICLE Ue 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT -Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des

constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

-Les aires de stationnement suivantes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

-L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

Règles relatives au stationnement des vélos

-Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements, est exigé 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.

-Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. **Les logements dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m², autre que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, seront dotés de 2 places de stationnement en plus du garage.**

-Les aires de stationnement suivantes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

-L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

Règles relatives au stationnement des vélos

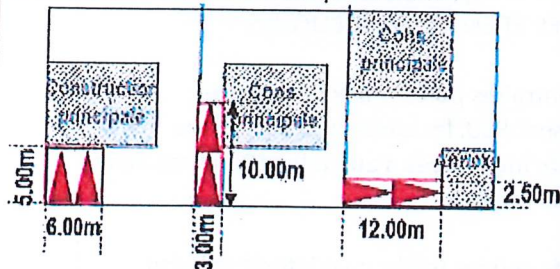
-Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements, est exigé 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.

-Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

Justifications

En zone urbaine UE, destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, la commune rencontre des difficultés de gestion du stationnement. Pour répondre à cette problématique, Eancé souhaite amender le règlement du PLU en zone UE.

Pour information, l'organisation de l'aire de stationnement privative peut prendre différentes formes et être traitée en revêtement perméable :



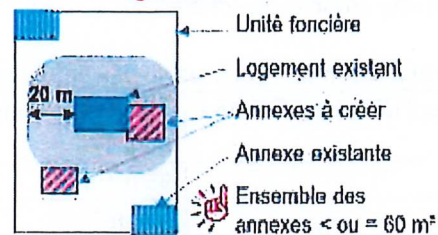
Exemples d'organisation du stationnement privatif et de limitation de l'imperméabilisation des sols sur l'emprise de l'aire de stationnement.

Adaptations règlementaires apportées en zone agricole A et naturelle NPa :

Extraits du règlement initial	Extraits du règlement modifié
ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES [...]	ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES [...] L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée dans la limite de l'emprise au sol totale autorisée à l'article A 9.
Justifications	
Le code de l'urbanisme, article L.151-12 autorise la construction d'annexes pour les habitations existantes, à la condition que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement du PLU est donc plus contraignant que le code de l'urbanisme. La commune souhaite procéder à une mise à jour règlementaire de cette règle, pour assurer sa cohérence avec le code de l'urbanisme, mais en conséquence, le règlement littéral fait l'objet d'amendement à plusieurs articles : Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Ces adaptations sont aussi apportées en zone naturelle.	
Extraits du règlement initial	Extraits du règlement modifié
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies. Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.	ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies. Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques. Autres constructions : elles doivent être implantées à une distance d'au moins 1 mètre à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.
Justifications	
Comme précisé ci-avant, le règlement doit préciser la zone d'implantation des constructions annexes. De plus l'article 6 ne prévoyait pas l'implantation des extensions des habitations existantes, pourtant admises dans la zone. L'article 6 du règlement est donc amendé.	
Extraits du règlement initial	Extraits du règlement modifié
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

Les annexes des habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U. devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du logement.



Justifications

Comme précisé ci-avant, le règlement doit préciser la zone d'implantation des constructions annexes. De plus, en Ile-et-Vilaine, la commission départementale de la préservation des espaces naturel, agricole et forestier, la CDPENAF, applique une norme de 60m² pour l'ensemble des bâtiments annexes aux habitations en zone agricole et naturelle. C'est la raison pour laquelle il est ici proposé que dans le cas d'une nouvelle construction annexe, l'ensemble de l'emprise au sol des annexes ne dépassera pas 60m² d'emprise au sol. Si l'ensemble des constructions annexes à une habitation dépasse déjà 60m², la construction d'une nouvelle annexe sera interdite. L'article 8 du règlement est donc amendé.

Extraits du règlement initial

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

II- AUTRES CONSTRUCTIONSET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les extensions autorisées à l'article A 2 sont fonction de l'emprise au sol du bâtiment existant :

- o si l'emprise au sol du bâtiment existant est inférieure à 110 m², l'extension autorisée est de 90% maximum.
- o si l'emprise au sol du bâtiment existant est supérieure à 110 m², l'emprise au sol totale dudit bâtiment, après extension, ne pourra pas dépasser 200 m².
- o si l'emprise au sol du bâtiment existant est supérieure à 200 m², aucune extension n'est possible.

Extraits du règlement modifié

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
II- AUTRES CONSTRUCTIONSET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les extensions autorisées à l'article A 2 sont limitées à 20 m² + 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant dans une limite globale de 60 m² supplémentaires.

Dans le cas de constructions existantes distantes de moins de 5 mètres, il pourra être réalisé une jonction de 20m² maximum d'emprise au sol entre deux constructions. Cette jonction est considérée comme étant une extension.

Croquis explicatif :



Dans le cas d'une longère, l'extension du logement est admise dans le corps de bâtiment existant, sans limite d'emprise au sol. Lors d'une jonction entre deux constructions existantes, cette règle s'applique.

Annexes : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes (garage, abris pour animaux, abris de jardin, serre, remise, etc. ...) est limitée à 60 m².

Justifications

La règle d'extension des constructions à autre usage qu'agricole est adaptée afin de gommer les effets de seuil et de permettre aussi la construction de surfaces importantes d'avoir la possibilité d'édifier une véranda, par exemple. En effet, le patrimoine bâti d'Eancé, en campagne est principalement doté de longères ayant une emprise au sol élevée.

Voici une comparaison de l'application des deux règles :

Emprise au sol de la construction	PLU 2017 – emprise maximale admise	PLU 2024 – emprise maximale admise
50m ²	95 m ²	85 m ²
110 m ²	200 m ²	163 m ²
150 m ²	200 m ²	210m ²
210 m ²	210 m ²	270 m ²

Extraits du règlement initial	Extraits du règlement modifié
ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS II-AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES -La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur, au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter. -Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.	ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS II-AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES -La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur, au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter. -Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites. -la hauteur maximale des constructions annexes n'excédera pas 5,00 mètres au point le plus haut de la construction.

Justifications

Comme précisé ci-avant, le règlement doit préciser la hauteur des constructions annexes. L'article 10 du règlement est donc amendé.

3.3- Evolution du tableau des surfaces

Zones	Caractère des zones	Surfaces en hectares au PLU 2017	Surfaces en hectares au PLU 2024	Différence
Zones urbaines (U)		11,73	11,7	0,0
UC	Zone urbaine de centre-bourg	7,05	6,88	-0,17
UE	Zone urbaine d'habitat récent	4,68	4,9	0,17
Zone à urbaniser (AU)		2,4	2,4	0
1AU	Zone à urbaniser à court terme -mixte	0	0	0
2AU	Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat	2,4	2,4	0,0
Zone naturelles (N)		149,33	149,33	0
Npa	Zone naturelle protégée	149,33	149,33	0
Zones agricoles		1486,54	1486,54	0,0
A	Zone agricole	1486,54	1486,54	0,00
TOTAL		1650	1650	0,0

4- Première approche des incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine

4.1- Incidences prévisibles sur l'environnement

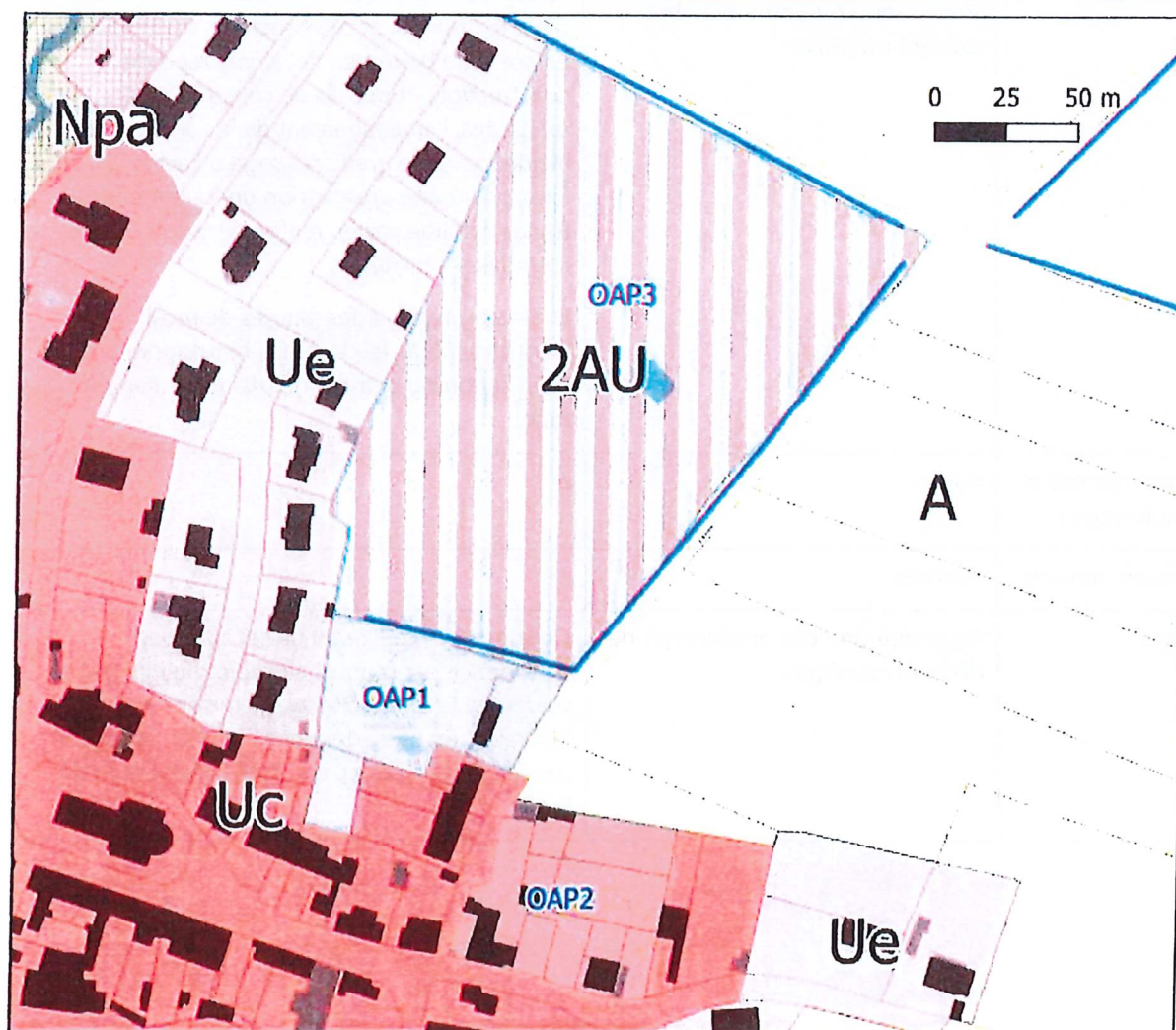
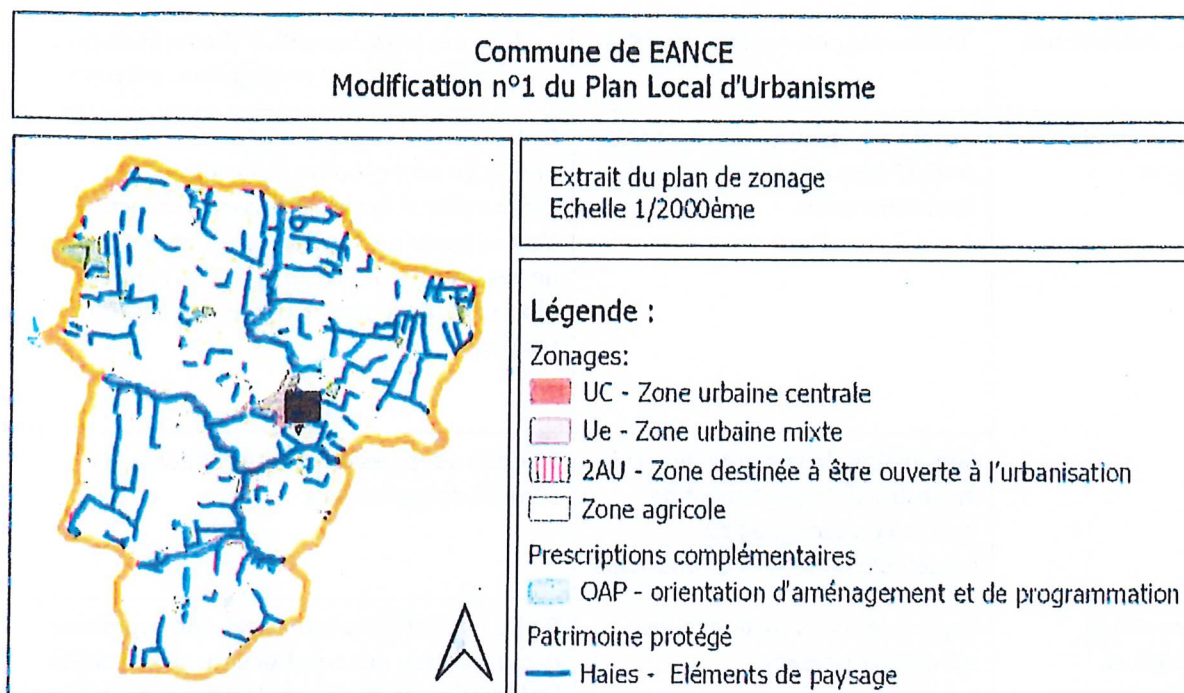
Voici une première approche pour évaluer les incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement basée sur une analyse thématique succincte. Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté.

Les thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (évitement), R (Réduction), ou C (compensation) et prescriptions proposées
Milieus naturels et biodiversité	Augmentation des surfaces imperméabilisées	C : les espaces mobilisables sont essentiellement composés de jardins et de prés. L'accueil de nouveaux logements augmentera les surfaces artificialisées par rapport à la situation actuelle.
Espaces agricoles	Pas d'emprise sur des terres agricoles exploitées	E : pas d'emprise sur l'espace agricole cultivé
Consommation foncière	Aucune consommation foncière, opérations de densification.	E : pas de consommation d'espace qualifié NAF (naturel, agricole et forestier).
Eau (cours d'eau, eau potable, eaux usées, eaux pluviales)	Augmentation des surfaces imperméabilisées Augmentation des besoins en eau du site (augmentation du nombre de logements)	C : à l'OAP de la zone, il est ajouté une notion d'emprise au sol des constructions et installations supplémentaires dans le but de limiter les surfaces imperméabilisées. C : la consommation d'eau : le projet aura peu d'incidence par rapport au projet du PLU initial, sur lequel le Syndicat des eaux avait émis un avis favorable. En effet, des zones à urbaniser n'ont pas été mobilisées au cours de l'application du PLU et la commune d'Eancé respecte la croissance démographique prévu au PLU initial.
Climat, air, énergie	Adaptabilité du projet aux changements climatiques	E : les OAP définissent des recommandations d'implantation des futurs logements pour limiter la consommation d'énergie de ceux-ci et prévoir les équipements nécessaire pour limiter les effets du réchauffement climatique.

4.2- Incidences prévisibles sur la santé humaine :

Les thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (évitement), R (Réduction), ou C (compensation) et prescriptions proposées
La sécurité des usagers	L'accès aux deux zones identifiées en OAP sera assuré par la rue du Trait Saint Jean	E : Il n'y a pas de création d'accès sur la rue principale car la courbe de la voie est défavorable et la visibilité assez médiocre. L'accès par la rue du Trait Saint Jean permet de ne pas créer de nouveau accès sur la Rue du Mottay et de ne pas mettre les usagers en danger.
	Suppression de la marge de recul inconstructible (règlement de voirie départemental) sur l'ensemble du territoire communal	E : Cette suppression est sans effet sur la sécurité des personnes.
Cadre de vie, paysage et patrimoine	Impact des constructions à venir sur dans le paysage Valorisation du patrimoine bâti existant optimisé.	C : les OAP définies proposent une hypothèse d'implantation des constructions pour assurer l'intégration paysagère de la zone dans la trame bâtie existante. Les deux secteurs étant compris en cœur de bourg, en deuxième rang de construction, et bordés de constructions existantes, l'aménagement de la zone est sans incidence sur le grand paysage d'Eancé. De plus, il est prévu une prescription de traitement de frange urbaine par un renforcement des haies identifiées à protéger. E : La suppression des marges de recul inconstructibles favorisera la rénovation et la valorisation du patrimoine bâti réparti en espace rural.
Risques naturels et technologiques	Aucun	/
Nuisances sonores	Aucunes	/
Déchets	Augmentation des productions de déchets ménagers	C : la mise en œuvre du projet aura peu d'incidence par rapport au projet du PLU initial, sur lequel le SMICTOM avait émis un avis favorable. En effet, des zones à urbaniser n'ont pas été mobilisées au cours de l'application du PLU.

D- EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE



E- OAP AJOUTEES

OAP thématique ► Principes de densification

Densifier signifie aménager ou construire davantage sur un même espace.

La densification permet d'optimiser l'utilisation des réseaux, de réduire le coût des constructions et des équipements publics, de réduire la consommation énergétique, de favoriser les modes de déplacement doux, de redynamiser les centres-bourgs, etc.

La densification ne concerne pas uniquement les centres-villes, mais aussi les franges urbaines, les cœurs de bourgs, les hameaux, même si elle est plus délicate à mettre en œuvre.

La densification du cœur de bourg et des franges urbaines est proposée sous la forme de 4 étapes afin de décrire l'évolution à venir du tissu de l'agglomération :

Etape 1 : Sur un terrain disponible, une construction s'implante. Conformément à l'orientation d'aménagement du PLU, elle doit laisser sur le terrain un espace disponible (mais qui peut rester privé), pour accéder aux parcelles enclavées

Etape 2 : Soucieux de valoriser son terrain, le propriétaire de la parcelle arrière réalise un projet, en ménageant un accès «sur le fond voisin», mais toujours conformément à l'orientation d'aménagement, en laissant la possibilité de créer une liaison. L'emprise de l'accès doit être ouvert à la circulation automobile, pour pouvoir bénéficier de la possibilité des constructions accrue résultant de l'implantation en limite d'emprise des voies, conformément au règlement.

Etape 3 : Les propriétaires des parcelles adjacentes peuvent dès lors s'appuyer sur l'existence de cette voie, pour édifier des constructions conformément au règlement du Plan Local d'Urbanisme

Etape 4 : Ultérieurement, et même à très long terme lors d'une succession par exemple, la dernière parcelle peut être divisée. Une nouvelle ruelle, conforme aux caractéristiques d'urbanisation du bourg est ainsi créée, sans perturber les parcelles voisines, mais dégagant un potentiel de logements non négligeable.



OAP 1 et 2 ► Rue du Trait Saint Jean

Il n'est pas attendu la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, les projets réalisés, qu'ils soient ponctuels ou « groupés », devront respecter les principes du schéma global d'aménagement.



Objectifs :

- Permettre la mise en œuvre d'opérations de densification cohérentes, intégrant des propriétés publiques (hangar communal) et privées.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en limitant l'emprise des voiries
- Dédier une surface de jardin suffisante à l'habitation existante.
- Sécuriser les usagers : l'accès véhicules sera assuré par des voies de desserte interne débouchant sur la rue du Trait Saint Jean. Secteur 2, sur la rue du Mottay, les jardins pourront être dotés d'accès piétonnier (portillon de 1,20m de large maximum).

Programmation :

Secteur	Surface	Capacité minimale	Logements « aidés »	Programmation
1	3563 m ²	8 logements	2 logements	2024-2025
2	3739 m ²	8 logements (logement existant compris)	/	2026-2030

F- REGLEMENT LITTERAL MODIFIE

Voir le règlement littéral joint au présent dossier

G- NOTIFICATION DU PROJET AUX PPA (PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES)

- Liste des personnes publiques invitées et retours
- Procès-verbal de la tenue de la notification du projet aux PPA

Envoyé en préfecture le 22/10/2024

Reçu en préfecture le 22/10/2024

Publié le

ID : 035-213501034-20240917-092024-AU