

**COMMUNE DE ESSÉ**  
Département d'Ille et Vilaine  
\*\*\*  
**MODIFICATION N° 1**  
**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



**Enquête publique du 16 mars au 16 avril 2021**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## SOMMAIRE

I- RAPPEL DU PROJET .....	4
I.1- Nature et Objets de l'enquête.....	4
I.2- Commentaire concernant le dossier .....	7
II- RAPPEL DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DE LA MRAE. . .	8
III- RAPPEL CONCERNANT LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	9
IV- EXAMEN DE L'OBSERVATION.....	10
V- EXAMEN DES OBJETS DE L'ENQUETE.....	11
VI- CONCLUSIONS ET AVIS.....	15

## PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune d'Essé a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2012.

La présente enquête porte sur le projet de modification n°1 du PLU. Le Maître d'Ouvrage de cette modification est la commune d'Essé.

## I- RAPPEL DU PROJET

### I.1- NATURE ET OBJETS DE L'ENQUÊTE

#### ❑ PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

La Commune d'ESSÉ est située dans la partie Sud-Est de l'Ille-et-Vilaine, à environ 25 km de RENNES. Elle fait partie de la Roche aux Fées Communauté et à plus grande échelle du Pays de VITRE.

D'une superficie de 23,19 km<sup>2</sup>, Essé accueille sur son territoire 1 100 habitants (2018), soit une densité d'environ 49 habitants/km<sup>2</sup>. La population a peu augmenté entre 2008 (1087habitants) et 2013 (1145 habitants) et a diminué ensuite, ceci pouvant s'expliquer par l'absence de nouvelles opérations d'aménagement de logements (1139 habitants en 2017 et 1100 habitants en 2018).

La commune est desservie par les routes Départementales 48 et 99, permettant de rejoindre, notamment à l'Ouest, la D 41, axe 2x2 voies menant à Rennes et à sa rocade.

En termes d'économie locale l'agriculture est prédominante, des services étant également disponibles (école privée, halte-garderie, espace jeux bulle d'éveil, agence postale, bibliothèque), des équipements sportifs (salle multisports, parcours fitness de plein air, terrain de sports), salle des fêtes et des commerces (épicerie-traiteur-dépôt de pain, café-bar-tabac et un magasin de producteurs) et des commerces itinérants. Les commerces et services de Janzé et Retiers sont accessibles à quelques minutes en voiture.

Le site mégalithique de la Roche-aux-Fées est situé à trois kilomètres au sud-sud-est du bourg. Ce dolmen a été classé monument historique en 1840 et est un élément d'intérêt touristique.

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme , approuvé le 17/12/2012. Le Plan Local de l'Habitat de la Roche aux Fées Communauté a été approuvé le 29/09/2015 et le SCOT du Pays de Vitré le 15/02/2018.

#### ❑ CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

La modification du PLU est encadrée par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Selon l'article L.153-31, une révision serait nécessaire s'il était projeté de :

- Changer les orientations définies par le PADD ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Selon l'article L.153-36, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification 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. La procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'établissement public de coopération intercommunal ou du Maire qui établit le projet.

## ❑ OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Les objectifs exprimés par la commune d'Essé visent principalement à créer un nouveau "morceau de ville" à travers plusieurs axes :

- Accroître et diversifier l'offre de logements au profit d'un parcours résidentiel,
- Positionner les nouveaux habitants au plus proche des équipements, commerces et services,
- Proposer de nouveaux espaces de détente,
- Assurer la possibilité d'extension et/ou de développement d'équipements publics, en frange de l'école et de la cantine municipale,
- Améliorer l'existant, notamment d'un point de vue de l'intégration de l'école, tout en maîtrisant la croissance du bourg selon un rythme fixé par la commune via une opération communale (ZAC des Lavandières) .

Une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC des Lavandières s'est déroulée en 2015:

- Le Préfet d'Ille et Vilaine a déclaré l'utilité publique cette ZAC le 22 mars 2016 ;
- La cessibilité des terrains a été actée par l'arrêté préfectoral du 20 décembre 2016.

## ❑ OBJETS DE LA MODIFICATION

Pour atteindre ses objectifs la Commune d'Essé souhaite aujourd'hui **ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation** afin de répondre à la demande en logements, de permettre un renouvellement des générations et de pérenniser les services existants par sa transformation en zone 1AU. Elle souhaite également **modifier le règlement du PLU en définissant des sous-secteurs 1AUEh1 et 1AUEh2 correspondants à la Zone d'Aménagement Concerté des Lavandières.**

Actuellement, seules deux sous zones 1AUE existent :

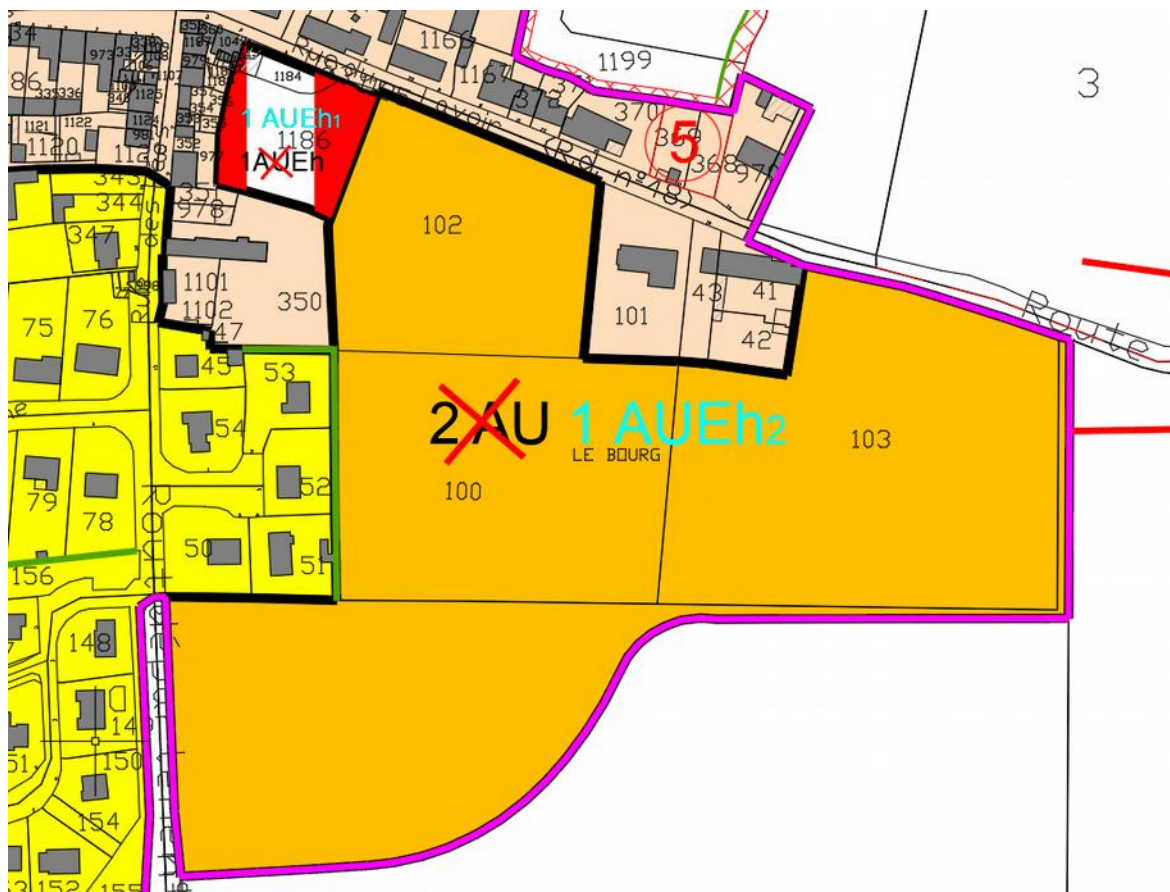
- la Zone 1AUEc : dent creuse au Nord-Ouest de l'église ;
- et la zone 1AUEh correspondant à la partie Nord-Ouest de la ZAC des Lavandières avec des prescriptions particulières pour certains articles du règlement littéral.

Après modification il y aura 3 sous zones 1AUE:

- la zone 1AUEc ne serait pas changée, ni graphiquement ni réglementairement ;
- un zonage 1AUEh1 remplacerait le zonage 1AUEh . Cette zone correspond à la partie Nord-Ouest de la ZAC des Lavandières. Il s'agira d'une zone à dominante d'habitat composée de collectifs, et ou de maisons accolées et ou de logements intermédiaires (semi-collectifs).

- une zone 1AUEh2 serait définie sur l'actuelle zone 2AU de la ZAC des Lavandières permettant ainsi son ouverture à l'urbanisation. Il s'agira d'une zone à dominante d'habitat composée majoritairement de maisons individuelles pouvant être ou non accolées et éventuellement complétée de collectifs et/ou de logements intermédiaires (semi-collectifs).

**Extrait du plan de zonage sur lequel apparaissent les modifications du zonage**



Le projet prévoit également quelques adaptations du règlement littéral concernant les zones 1AUE portant sur l'implantation des bâtiments, les abris de jardin, la hauteur des constructions et leur aspect extérieur, les clôtures.

**❑ PROJET PRÉSENTÉ**

Le dossier présenté par la commune indique que, sur l'ensemble de la ZAC des Lavandières d'une superficie d'environ 5,1 hectares, il est envisagé de réaliser environ 88 logements (générant donc une densité de 17 logements/hectare) soit :

- 10 à 12 logements sur la zone 1AUEh1 ;
- 74 à 76 logements sur la zone 1AUEh2 (superficie 4,8 ha).

## **□ CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL**

Le dossier établi par la commune indique que :

- La totalité du site actuellement zoné en 2AU est composée de terrains préalablement cultivés (maïs...) mais actuellement mis en jachères et entretenus par la commune. On n'y rencontre pas d'arbre hormis une haie en frange Ouest qui sera totalement conservée.
- Le site se trouve à cinq kilomètres d'une ZNIEFF de type 1 : l'étang de Marcillé-Robert à l'Est. La commune n'est pas dans un périmètre de protection lié à la réglementation environnementale et ne comprend aucun site d'intérêt naturel, comme site inscrit/classé ni d'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB).
- Aucun cours d'eau n'est présent sur le site.
- Le site étant en continuité du bourg, l'ensemble des réseaux est présent à proximité immédiate du périmètre et la topographie permet un raccordement gravitaire au réseau d'assainissement. Les annexes sanitaires du PLU de 2012 anticipaient déjà les connexions à créer sur cette zone prévue pour une urbanisation future.
- La station d'épuration communale est située au Nord-Est du bourg. Mise en service en janvier 1984, elle avait été dimensionnée pour traiter les flux de 500 équivalents-habitants (E.H.). Sa capacité nominale est actuellement atteinte et le dossier présenté indique qu'une nouvelle station d'épuration est prévue. Elle devrait être dimensionnée pour 850 équivalents habitants soit 350 équivalents habitants supplémentaires. Les études préalables seraient en cours de finalisation.

### **I.2-COMMENTAIRE CONCERNANT LE DOSSIER**

J'ai trouvé que le dossier était bien présenté et aussi clair que possible.

## II- RAPPEL DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DE LA MRAE (Mission Régionale d'autorité environnementale)

### **❑ PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES N'AYANT PAS FORMULÉ D'OBSERVATION**

Préfet d'Ille et Vilaine ;  
Président du Conseil Régional de Bretagne ;  
Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rennes ;  
Président de la Chambre de des métiers et de l'artisanat d'Ille et Vilaine.

### **❑ AVIS DU SYNDICAT D'URBANISME DU PAYS DE VITRÉ**

Le Syndicat donne un avis favorable au projet tout en faisant des remarques à titre de conseil :

- Il est préconisé de clarifier l'article 6 de la zone 1AUEh1 en gardant une certaine souplesse concernant l'implantation de collectifs ;
- il y a des contradictions à propos de la hauteur des abris de jardin ;
- un schéma serait le bienvenu pour expliquer les règles s'appliquant à la hauteur des constructions ;
- pour les couleurs de façade il est préférable de préconiser des teintes se rapprochant des couleurs des enduits traditionnels ;
- il est conseillé de revoir l'écriture des règles s'appliquant aux clôtures.

### **❑ AVIS DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL D'ILLE ET VILAINE**

Le dossier n'appelle pas de remarque de la part du Département mais il conviendra de se rapprocher des services construction de l'agence du Pays de Vitré pour définir les modalités techniques de la création des nouveaux accès sur les routes départementales.

### **❑ AVIS DE ROCHE AUX FÉES COMMUNAUTÉ**

Roche aux fées Communauté fait remarquer qu'il convient de reporter sur le plan les limites du zonage d'assainissement collectif et de prévoir une délibération du conseil municipal. Elle indique que la partie sud-est de l'école est hors zonage collectif.

### **❑ AVIS DE LA CHAMBRE DE D'AGRICULTURE D'ILLE ET VILAINE**

La Chambre d'Agriculture rappelle qu'elle avait déjà émis un avis favorable sur ce projet de ZAC en 2014. Elle attire l'attention sur la nécessité de gérer de façon plus économe le foncier.

### **❑ DECISION DE LA MRAE**

Après examen du dossier présenté par la commune, la MRAE a conclu « *au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification du plan local d'urbanisme d'Essé n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n°2001/42/CE* »

La MRAE a donc décidé, le 13 novembre 2019, que le projet de modification n°1 du PLU de Essé n'avait pas à être soumis à évaluation environnementale.

La commune, dans son mémoire en réponse, a indiqué qu'elle allait prendre en compte les différentes remarques faites par les personnes publiques associées.



### III- RAPPEL CONCERNANT LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Le déroulé de l'enquête a été présenté dans un fascicule séparé.

- ❑ Durant l'enquête publique il y a eu 1 visite : Madame Patteaux conteste l'expropriation de ses terrains situés dans le périmètre de la ZAC des Lavandières et actuellement zonés en 1AUEh.

- ❑ **Appréciation sur le déroulement de l'enquête**

L'enquête n'a manifestement pas intéressé le public, très probablement car le projet est connu depuis longtemps et que la ZAC des Lavandières a déjà fait l'objet d'une enquête.

La seule personne à être intervenue est directement concernée par la ZAC.

#### IV- EXAMEN DE L'OBSERVATION

Seule Madame Patteaux est intervenue durant l'enquête en présentant un courrier de son époux décédé depuis (pièce n°1 jointe au dossier). Celui-ci contestait le fait que les parcelles leur appartenant soient nécessaires pour intégrer le groupe scolaire au bourg et argumentait donc que leur expropriation n'était pas indispensable.

J'ai interrogé la commune à ce propos. Monsieur le Maire (l'adjointe du fait des ennuis de santé du Maire) a précisé dans le mémoire en réponse que la commune avait fait des propositions d'acquisition amiable qui ont été refusées par les époux Patteaux, les discussions ayant ensuite été interrompues par le décès de Mr Patteaux.

Ceci dit, à l'examen du dossier, je constate que, suite à l'enquête publique de 2015 :

- le préfet d'Ille et Vilaine a déclaré la ZAC des Lavandières d'utilité publique par l'arrêté du 22 mars 2016 ;
- le préfet a également pris un arrêté de cessibilité le 20 décembre 2016 portant, entre autres, sur les parcelles de Mr Patteaux.

##### Commentaire du commissaire-enquêteur

Je me suis procuré ces 2 arrêtés et je constate donc que le sujet de l'expropriation des parcelles de Mr Patteaux est clos et n'a pas à être abordé dans cette enquête : je n'ai donc aucun avis à formuler à ce propos

## V - EXAMEN DES OBJETS DE L'ENQUÊTE

### **IV1- Ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation: ZAC des Lavandières**

Il s'agit de modifier le zonage des terrains inclut dans le périmètre de la ZAC des Lavandières et actuellement en 2AU.

#### **Besoins en logements**

Dans son dossier la commune explique que « *Essé accueille sur son territoire 1 100 habitants .... Une population qui a peu augmenté entre 2008 (1087habitants) et 2013 (1145 habitants) et diminué ensuite du fait de l'absence de nouvelles opérations d'aménagement de logements (1139 habitants en 2017 et 1100 habitants en 2018). Aujourd'hui, la population reste de 1100 habitants* ».

J'ai pris connaissance sur le site de l'INSEE des données démographiques concernant la commune d'Essé et ses voisines. A Essé le taux de croissance de la population est passé de 2,5 % annuel en 1999 à -0,7 % en 2017 alors que pour les communes voisines (Rétiers, Janzé et la communauté de communes) le taux de croissance de la population reste positif même s'il a également significativement baissé.

L'argument avancé par le commune d'une pénurie de logement pour expliquer le déclin démographique me semble donc , à priori, recevable, du moins cela pourrait y contribuer car j'ai bien noté que la commune offrait des équipements publics ou d'intérêt général variés (école privée, agence postale, bibliothèque, commerces...)

#### **Choix des terrains**

Le dossier indique que « *Le bâti ancien a été rénové, ou appartient à des privés qui ne sont pas aujourd'hui vendeurs, et ne permet pas l'arrivée de nouveaux habitants. Les opérations de lotissements sont anciennes. Le plus récent "Le lotissement du Pré Mirouze" a été créé en 2006, situé entre l'église et la salle de sport, il compte 29 lots dédiés aux habitations individuelles. Les quelques parcelles libres dans le bourg ont également été construites. Aujourd'hui, il n'y a plus d'offre de terrains à bâtir sur la Commune* »

En circulant dans le bourg et en examinant la photographie aérienne j'ai constaté qu'il est effectivement difficile d'augmenter la densité de la zone agglomérée (peu de dents creuses).

La commune d'Essé a recherché des zones urbanisables en s'appuyant sur le PLU actuel. Le dossier indique :

« ***Au PLU d'Essé sont répertoriées quatre zones 1 AU à urbaniser à court terme : une zone 1 AUA destinée à l'accueil futur d'activités artisanales, une zone 1 AUL vouée à l'accueil futur d'une zone dédiée aux loisirs et 2 petits secteurs classés en zone 1 AUE (moins de 5000m<sup>2</sup> au total) :***

- ***Zone 1 AUEc de l'Eglise, dent creuse de 2335m<sup>2</sup> située en frange Nord-Ouest de l'Eglise, à vocation dominante commerciale avec une mixité fonctionnelle***

*envisagée du bâti : commerces au rez-de-chaussée / habitat à l'étage ou bien du bâti uniquement commercial (selon les Orientations d'Aménagement du PLU). Dans le cas où un programme mixte serait retenu, 5 logements minimum seraient à réaliser à l'étage du ou des bâtiment(s) associés à des locaux commerciaux au rez-de-chaussée. On peut donc dire que même si le programme était très optimisé, moins d'une dizaine de logements pourraient être réalisés sur ce secteur 1 AUEc de l'Eglise ;*

- **Zone 1 AUEh de la Rue du Lavoir**, d'une superficie de 2365 m<sup>2</sup>, c'est une zone à dominante d'habitat qui devra être composée de collectifs, et/ou de maisons accolées et/ou de logements intermédiaires. Elle devra accueillir au minimum 6 logements. Juxtant le secteur à ouvrir à l'urbanisation, cette zone correspond à la partie Nord-Ouest de la ZAC des Lavandières et est donc intégrée dans le projet d'ensemble de celle-ci ».

Le dossier explique ensuite que, constatant les possibilités très limitées de constructions d'habitations existant sur la commune, elle s'est tournée vers les terrains zonés en 2AU (urbanisation prévue à terme). Trois zones 2AU existent :

- **Zone 2 AU dite du cimetière** dédiée en grande partie à l'extension du cimetière seulement 3300m<sup>2</sup> restant pour l'habitat ;
- **Zone 2 AU dite du petit Mauperrier** de 3,55ha située au Sud-Ouest du bourg. Le dossier explique que cette zone a été définie à la suite d'une étude des services de l'état à l'époque de la réalisation du PLU dans un souci de rééquilibrer à terme le développement du bourg de manière plus concentrique (les lotissements qui ont été faits à Essé depuis les années 70 ont pris place au Nord et au Sud du bourg historique alors que ce dernier s'étire d'Est en Ouest). La vocation de la zone est l'habitat.
- **Zone 2 AU dite La Bretonnière** de 4,8ha (située à l'Est du bourg) est située à proximité immédiate d'équipements majeurs de la commune (le groupe scolaire et la médiathèque en cours de finalisation construction). Ses limites Sud et Est touchent, quant à elles, des terres agricoles. Elle fait partie du périmètre de la ZAC des Lavandières.

Le choix de la commune s'est porté sur cette dernière zone car elle en est propriétaire de l'assiette foncière, et que des études environnementales et urbaines y ont été réalisées depuis plusieurs années ce qui a abouti à la création de la ZAC des Lavandières le 17 mars 2014 puis à l'approbation de son dossier de réalisation le 5 avril 2019.

La démarche de la commune me paraît cohérente et dans la continuité de la mise en place de la ZAC des Lavandières.

### **Possibilité opérationnelle d'urbaniser ces terrains**

Ainsi que je l'ai rappelé précédemment, le projet est situé immédiatement au Sud-Est de la zone agglomérée du bourg. Il se trouve donc à proximité des services offerts sur la commune (Mairie, agence postale, café-tabac, médiathèque, alimentation-dépôt de pain...). L'urbanisation de cette zone va en outre combler un hiatus entre le groupe scolaire et le bourg.

Le site est bordé à l'ouest par la Départementale 99 et au Nord par la Départementale 48 – rue du Lavoir sur lesquelles il est prévu qu'il se connecte. Dans son mémoire en réponse la commune indique qu'elle va se rapprocher du service des routes du Conseil départemental

afin de définir les aménagements à réaliser. Par ailleurs le dossier précise que des connexions douces seront aménagées dans le cadre de la ZAC vers le centre-bourg.

S'agissant des réseaux le dossier déposé explique que « *Le site d'étude étant en continuité du bourg, l'ensemble des réseaux est présent à proximité immédiate du périmètre et la topographie permet un raccordement gravitaire aux réseaux. Les annexes sanitaires du PLU de 2012 anticipaient déjà les connexions à créer sur cette zone d'urbanisation future* ». Les plans présentés (extraits des annexes sanitaires du PLU) montrent clairement que les réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales bordent la future zone urbanisable et donc que le raccordement ne nécessitera pas d'importants travaux.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le dossier indique que 3 bassins de rétention sont prévus en bordure Nord de la zone afin de réguler les débits rejetés. Ces bassins étaient prévus dans l'étude d'impact de la ZAC et dimensionnés par le bureau d'étude QUARTA pour une protection décennale et une protection du déversoir de 100 ans. Cette étude (que j'ai consultée) prévoit en outre diverses mesures telles que la mise en place d'une cloison siphonoïde et d'une vanne d'arrêt en sortie afin de pouvoir contrôler une éventuelle pollution. Ces bassins seront conçus pour favoriser l'infiltration.

Un problème persiste à propos des eaux usées puisque la capacité nominale de la station d'épuration est actuellement atteinte. Le dossier déposé indiquait « *une nouvelle station d'épuration va être réalisée dans les mois prochains sur la base d'un système à boues activées. Elle devrait être dimensionnée pour 850 équivalents habitants soit 350 équivalents habitants supplémentaires. Les études préalables sont en cours de finalisation. Les travaux devraient être réalisés à la période estivale avec une mise en service fin d'année 2021* ».

J'ai interrogé la commune sur l'avancée de ces travaux et dans le mémoire en réponse il est précisé « *Le dossier de consultation des entreprises va être prochainement soumis à l'agence de l'eau. Après validation par l'agence de l'eau, la commune lancera la consultation.*

*Il était prévu un système de disques biologiques avec décanteur digesteur. En raison des nouvelles contraintes en matière de traitement des boues, le conseil municipal a décidé de remplacer le projet initialement retenu, par délibération en date du 25 avril 2019, par la construction d'une station d'épuration en boues activées avec un filtre planté pour les boues.*

*Le dimensionnement du projet est de 850 équivalents habitant ».*

Je constate que le projet d'urbanisation va s'intégrer au bourg et que les dessertes par les réseaux sont bien anticipés.
---

### **Impacts sur les milieux naturels et humain**

Le dossier a repris les éléments déjà détaillés dans l'étude d'incidence de la ZAC des Lavandières dont j'ai pris connaissance.

Il ressort de cette étude que :

- aucune zone de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel n'est impactée ;
- aucun cours d'eau ou zone humide n'est concerné ;
- aucune zone de protection ou monument du patrimoine bâti ou paysager n'a été définie à proximité ;

- aucun site ou ancien site industriel potentiellement pollué n'été reconnu aux alentours ;
- aucun périmètre de protection des eaux n'existe le site et ses alentours ;
- aucun plan de prévention des risques naturels ou technologique ne concerne le site ;
- aucune nuisance particulière n'a été mise en évidence autour du site (si ce n'est des « nuisances » existant partout en milieu rural).

Après avoir examiné ces différents points je considère que les incidences de l'urbanisation de ce site sur l'environnement naturel et humain sont minimales.

### **Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux**

Le dossier présenté a examiné en détail la compatibilité du projet avec les documents supra-communaux (SCOT, PLH).

Le SCOT du Pays de Vitré a retenu 8 grandes orientations dont :

- maintenir et accueillir la population sur l'ensemble du territoire
- avoir une gestion optimale de l'espace

Il précise, dans son volet habitat, que l'objectif est de conserver une mixité sociale et intergénérationnelle.

Le SCOT ne fixe pas de critères spécifiques au secteur 2AU La Bretonnière d'Essé mais préconise pour les communes rurales comme Essé (pôle de proximité) de tendre vers une densité moyenne de 15 logements/ha à l'échelle de la commune sans descendre sous les 12 logements/ha.

Le PLH (programme local de l'habitat) reprend les préconisations du SCOT.

Je considère que le projet est compatible avec les orientations du SCOT et du PLH en particulier en terme de densité de logements envisagée (supérieure à 15 logements/ha).

### **IV2-Modifier le règlement du PLU en définissant des sous-secteurs 1AUEh1 et 1AUEh2 correspondants à la Zone d'Aménagement Concerté des Lavandières.**

Il s'agit du second objet de la modification.

Seul le règlement concernant la zone 1AUE fait l'objet de propositions de modifications qui vont permettre, selon la commune, de définir des règles spécifiques applicables à la ZAC des Lavandières. Ces règles portent sur la mixité des constructions, l'implantation des bâtiments et leur hauteur, leur aspect, les clôtures.

Les modifications du règlement littéral ont fait l'objet de remarques, à titre de conseils, de la part du Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré. Dans son mémoire en réponse la commune indique que «*Les remarques seront prises en compte dans la rédaction du règlement de la zone* »

## VI - CONCLUSIONS ET AVIS

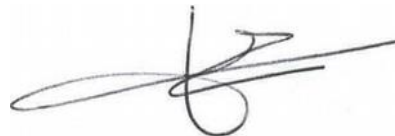
La commune d'Essé a décidé de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU en la transformant en zone 1AU. Cette zone compose, avec une zone classée 1AUEh, la ZAC des Lavandières dont les dossiers de création et de réalisation ont été approuvés respectivement le 17 mars 2014 et le 5 avril 2019. La commune prévoit également de modifier le règlement littéral des zones 1AU de façon à définir des règles spécifiques applicables à la ZAC des Lavandières.

Après avoir étudié le dossier, rencontré le Maire, visité les terrains, reçu le public j'ai fait les constatations suivantes :

- la population de la commune d'Essé régresse malgré la présence de services (commerces, école, équipements sportifs et de loisirs) et la proximité de Janzé, Rétiers et Rennes. La commune explique cette stagnation par l'absence de zones constructibles et ces arguments me semblent convaincants ;
- il semble très difficile de densifier le bourg actuel et la démarche de la commune de prévoir d'urbaniser la ZAC des Lavandières, se trouvant en continuité de la zone agglomérée, m'a paru cohérente. L'urbanisation de cette ZAC était d'ailleurs prévue de longue date ;
- cette nouvelle zone constructible peut se raccorder aux réseaux existants sans travaux lourds, le seul écueil concernant la capacité de la station d'épuration des eaux usées actuelle mais j'ai bien noté que la construction d'une nouvelle station était programmée ;
- le site est desservi par 2 voies départementales et son raccordement au centre-bourg par des liaisons douces est prévu ;
- les différentes études réalisées (notice d'incidence de la ZAC en particulier) ont montré que l'incidence de l'urbanisation de ce site sur l'environnement naturel et humain est minimale ;
- le dossier a montré la compatibilité du projet avec les préconisations du SCOT du Pays de Vitré et du PLH de Roche aux Fées Communauté.

Je donne donc un **AVIS FAVORABLE** sans réserve au projet de modification n°1 du Plan Local d'urbanisme de la commune de Essé.

Fait à Chantepie le 10 mai 2021



Gilles LUCAS  
Commissaire-Enquêteur