



MAIRIE
12 rue de Bretagne
35500 - ERBRÉE

Téléphone 02 99 49 40 17
 Adresse e-mail: mairie@erbrée.fr

Erbrée, le 22 novembre 2019

Le Maire

à

Monsieur Patrice VIVIEN

**Commissaire enquêteur pour la
révision générale du PLU d'Erbrée**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

La finalisation du PLU est en cours, et avant l'enquête publique nous recevons les avis des personnes publiques associées où se posent souvent la question du taux de croissance démographique de 1.25% choisie par la commune.

La commune a retenu ce taux qui est le taux moyen du Scot car elle estime que de nombreux faits militent en faveur d'un réel développement pour les années à venir qui laisserait cependant ce développement dans la moyenne du SCOT.

- Des faits liés à l'environnement, tels la création d'un demi échangeur, l'installation de la base Intermarché sur son territoire avec près de 350 salariés, auxquels il faut ajouter la proximité de Vitré, et le cadre de vie attractif de la commune qui dispose de nombreux services et commerces.
- Des faits liés à la méthode suivie pour l'élaboration du PLU : Une étude Bimby sérieuse et de qualité. La décision de centrer autant que faire se peut, sur la commune tout le développement en refusant toute nouvelle construction dans deux zones qui auraient pu prétendre à la création de Stecal. Et l'acceptation d'inscrire dans les volumes de constructions nouvelles les 26 logements du futur lotissement du Courtil dont le permis d'aménager de début 2019, se fonde sur le PLU en cours.
- Des faits liés à l'incertitude sur la réalisation effective de certains projets notamment ceux liés à Bimby et aux changements de destinations des bâtiments remarquables dans les 163 lieux dits de la commune.

C'est pourquoi la commune qui est bien consciente du faible développement passé, désire maintenir un taux de développement de 1.25 % pour ne pas passer à côté des chances que les dernières réalisations sur son sol permettent d'espérer.

XXX ENVIRONNEMENT

Erbrée ne disposait pas de connexion directe avec la quatre voies qui passait sur son sol, et devait pour aller à Rennes ou Laval prendre les routes départementales usuelles. La création du demi-échangeur avec le renforcement de la D111 qui évite Erbrée et Mondevert, met la commune en bonne position pour bénéficier des flux de circulation dans cet espace, et permet aux habitants d'Erbrée de circuler plus rapidement vers les parcs d'activités situés le long de la quatre voies, ainsi que vers Rennes et Laval.

La base Intermarché avec ses 340 salariés sur place amène aussi beaucoup de passage dans les commerces de la commune et peut donner envie à certains de ces salariés de s'établir sur place. Intermarché parle déjà d'extension potentielle dans quelques années, et nous avons eu des demandes d'entrepreneurs qui désiraient s'installer près du demi échangeur bien situé à mi chemin entre Rennes et Laval.

La commune est à six minutes du centre de Vitré, et à deux minutes de la quatre voies et de la D111 et dispose d'un cadre de vie attractif. La municipalité avait dans ses buts de rendre Erbrée agréable à voir et agréable à vivre et a tout fait pour privilégier une circulation à pied avec des aménagements ludiques judicieusement répartis sur tout le bourg de la commune. La commune a aussi la chance d'avoir sur place un bar, une boulangerie, un salon de coiffure, une esthéticienne, un ostéopathe, deux kinésithérapeutes, deux infirmières, une pharmacie, un garage. Elle dispose d'un petit marché le jeudi avec un charcutier, un poissonnier et un marchand de primeurs ; et près de quarante artisans dans le bourg ou en campagne. La commune recherche toujours un médecin, et un nouveau commerce de proximité est en cours de création.

Demi échangeur et D111, Base Intermarché, proximité de Vitré, cadre de vie attractif et nombreux services et commerces sur place, sont des atouts favorables pour le futur de la commune.

XXX METHODE D'ELABORATION DU PLU

Bien avant de lancer la révision du PLU, la commune a engagé, avec le syndicat d'urbanisme du Pays de vitré, l'opération Bimby afin de densifier l'espace urbanisé du bourg. Plusieurs réunions publiques et réunions avec des architectes conseils ont eu lieu afin de présenter les résultats des études et aider les propriétaires à construire des projets. Ces études ont été reprises quelques mois plus tard pour le futur PLU, et onze emplacements principaux les plus significatifs ont été retenus dont deux en OAP, où une vingtaine de constructions pourrait être implantée. Dix-sept ont été retenus.

La commune a refusé par ailleurs tout STECAL à vocation d'habitat en campagne où à Burelle et Bouffort avec 20 habitations et plus à chaque endroit. Il aurait été possible de donner des droits à construire, mais la commune a clairement fait le choix de tout regrouper dans et autour du bourg.

La totalité des lieux-dits de la commune a été visité et il a été estimé que 14 bâtiments pourraient changer de destination à court terme (d'ici 10 ans) et 6 à moyen terme (entre 7 et 15 ans), soit 8 cas possibles avec un taux de rétention de 50%.

Enfin, la commune avait lancé en 2018 une étude pour l'aménagement d'un lotissement dénommé Le Courtil, dont le permis d'aménager date de début 2019 pour 26 lots en cours de travaux depuis plusieurs mois, et qui est repris au bénéfice du futur PLU et pas de l'ancien.

XXX INCERTITUDES

Lors de la présentation des OAP aux différents propriétaires concernés, suite à l'opération Bimby, ceux-ci n'ont pas accepté les contraintes imposées dont la densité à 15 logements à l'hectare et ont unanimement décidé de ne rien engager sur la durée du futur PLU ; soit 9 logements pour ces OAP, et potentiellement 8 en plus sur les dents creuses hors OAP. Soit 17 logements qui représentent donc sur le période du PLU à venir un potentiel très hypothétique.

Les changements de destination des bâtiments de caractère en pierres en campagne pris au nombre de 8 sont tout autant aléatoires car les propriétaires actuels ne s'engagent nullement et nous ont dit simplement l'envisager, ce qui représente aussi un potentiel hypothétique de 8 bâtiments d'habitation à venir.

En outre, le lotissement du Verdon a encore en vente 10 emplacements qui ne trouvent pas preneur car ces lots sont pentus et en contre pente par rapport à l'ensoleillement. Ces 10 logements représentent depuis plusieurs années un potentiel problématique, mais la commune espère que les aménagements du lotissement du Courtil et du parc adjacent en permettront une commercialisation d'ici quelques années.

La principale incertitude, mais positive, celle-ci, est celle de l'impact à venir du développement routier et industriel sur le commune que l'on peut augurer être très positif car la commune a déjà 8 lots du lotissement du Courtil retenus en option.

XXX EN CONCLUSION

Il y a donc une forte incertitude sur 17 dents creuses dans le bourg, sur 8 changements de destination, , et sur 10 lots de Verdon 2. Soit une incertitude sur 35 logements. Et la commune a peu de marge de manœuvre ou presque sur ces éléments.

Selon les scénarii présentés par le Cabinet Quarta, page 128, la population en 2028, varierait entre 1812, 1867, et 1914 en fonction des taux de développement de 0.7%, 1% ou 1.25%.

Population 2018	1690	1690	1690	1690
Taux de développement	101,25%	101,00%	100,80%	100,70%
Population 2028	1914	1867	1830	1812
Habitants supplémentaires	224	177	140	122
Besoin en logements population nouvelle	86	68	54	47
compensation du point mort	33	33	33	33
Besoin total en logements	119	101	87	80
		-18	-32	-39

La différence de besoin en logements pour la commune est donc de 39 logements entre le scénario avec un taux de développement à 0.7% et celui à 1.25%. Soit à peu près la totalité des incertitudes présentées ci-dessus. La marge est de 18 logements entre le scénario avec un taux de développement à 1% et celui à 1.25%, soit la part des incertitudes les plus grandes où la commune met très peu d'espoir de concrétisation.

Ainsi, si l'on met de côté les 17 logements qui représentent sur la période du PLU à venir un potentiel très hypothétique, le taux espéré de développement serait de 1%. Et si on prend en compte le potentiel hypothétique de 8 bâtiments d'habitation à venir, avec les 10 logements qui représentent un potentiel problématique, on enlève 35 logements, le taux espéré de développement serait entre 0.7 et 0.8%.

C'est pourquoi la commune qui est bien consciente du faible développement passé, désire maintenir, du fait de l'obligation de tenir compte du développement hypothétique, voire très hypothétique, un taux de développement de 1.25 %, afin d'avoir un développement qui ne dépende pas d'incertitudes où elle a peu de marge de manœuvre. Ainsi le taux effectif de réalisation serait entre 0.7 et 1% en gardant la possibilité de construire sur 3.9 Ha dans la durée du PLU à venir, pour ne pas passer à côté des chances que les dernières réalisations sur son sol permettent d'espérer.

Le Maire,
Pierre BILLOT

Pierre Billet

