

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

**AVIS DES PERSONNES
PUBLIQUES ASSOCIÉES
(PPA)**



SECTAM
Service Énergie Climat Transport et Aire Métropolitaine
Délégation Territoriale Rennes-Brocéliande

Rennes, le

Affaire suivie par : Erwan QUILLIEN
Tél. : 02.90.02.32.47
Courriel : erwan.quillien@ille-et-vilaine.gouv.fr

Synthèse de l'avis des services de l'État sur le projet de PLU arrêté de Saint-Aubin-du-Cormier

L'avis de l'État porte sur la déclinaison des objectifs d'aménagement durable fixés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, la forme du document ainsi que la procédure suivie. Les remarques sont de trois types :

- **Demande** : l'État souhaite que la collectivité apporte une réponse favorable aux propos avancés afin de prendre en compte les politiques publiques qu'il met en œuvre.
- **Recommandation** : l'État recommande (avec plusieurs niveaux de nuances) de prendre en compte ses remarques.
- **Observation** : l'État propose certaines corrections ou compléments dans l'objectif d'améliorer la qualité du PLU.

A 35 kilomètres au nord-est de Rennes, Saint-Aubin-du-Cormier constitue une polarité secondaire de l'est rennais. Aux abords de l'autoroute A84 et à l'interface entre les zones d'influence des agglomérations de Rennes et Fougères, la commune dispose d'une localisation attractive ayant favorisé un développement économique vigoureux. Aujourd'hui, Saint-Aubin-du-Cormier fait figure de pôle d'emploi local. Elle présente par ailleurs un cadre de vie de qualité porté par la vitalité commerciale de son centre-ville ainsi qu'un patrimoine environnemental et bâti préservé.

Ces différents atouts ont été vecteurs d'une dynamique résidentielle soutenue ces 30 dernières années. Celle-ci s'est notamment matérialisée par l'étalement du tissu urbain de la commune et la juxtaposition de lotissements pavillonnaires plus ou moins intégrés à leur environnement et liés au fonctionnement de la commune.

Dans ce contexte, le territoire communal présente plusieurs enjeux d'aménagement durable, notamment :

- Maintenir et développer la vitalité du centre-ville en accompagnant son intensification ainsi qu'en renforçant l'intégration urbaine des quartiers et équipements périphériques ;
- Organiser le développement économique en cohérence avec l'échelle intercommunale et les agglomérations voisines ;
- Préserver un cadre de vie de qualité en protégeant le patrimoine environnemental et architectural communal.

Par délibération du 2 novembre 2020, le conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU). Celui-ci apporte une réponse cohérente et assumée à l'ensemble des enjeux identifiés. Pour autant, plusieurs points nécessitent d'être précisés ou complétés afin de renforcer le projet porté par la commune. En figure ci-après la synthèse.

1. Réinterroger et préciser le scénario de développement résidentiel retenu

Le projet de PLU opte pour une croissance moyenne annuelle de la population de 3 % par an. Cette hypothèse correspond aux taux observés lors des périodes de plus forte croissance de la commune (1975-1982, 1990-1999 et 1999-2007). Elle marque par ailleurs une rupture importante avec les dynamiques observées en période précédente (-0,2 % sur la période 2007-2012 et 1,5 % sur la période 2012-2017) et correspond au plus fort taux de développement retenu parmi les trois communes pôles de la communauté de communes : 2,75 % annuel à horizon 2025 pour le pôle structurant de bassin de vie de Liffré et 1,85 % annuel pour le pôle d'appui de La Bouëxière.

Une croissance plus dynamique apparaît effectivement cohérente avec les fonctions occupées par la commune au sein de l'armature urbaine locale. Pour autant, il apparaît fondamental que l'hypothèse de développement retenue puisse être consolidée au regard des objectifs de développement et de hiérarchisation des pôles urbains fixés au SCoT du Pays de Rennes. En particulier, une attention renforcée devrait être portée au maintien des équilibres avec les pôles de Liffré et la Bouëxière. D'autre part, cette hypothèse appelle une vigilance particulière quant à la capacité de l'offre d'équipement de proximité à prendre en charge cette population nouvelle.

Recommandation : La commune devra requestionner l'hypothèse de croissance démographique retenue en s'assurant de sa complémentarité et de sa convergence avec les trajectoires adoptées par les pôles voisins de Liffré et La Bouëxière. Elle devra par ailleurs détailler dans quelle mesure cette hypothèse s'articule à la capacité résiduelle des équipements locaux.

Selon l'hypothèse retenue, la population municipale compterait environ 5 350 habitants à l'horizon 2030 correspondant à l'accueil de 1 350 nouveaux arrivants sur la période. À partir de l'évolution de la taille des ménages et de la variation de population sur la période 1999-2013, le besoin de nouveaux logements pour les dix prochaines années est estimé à 573 dont 78 nécessaires au maintien de la population actuelle (point mort). Parmi ceux-ci, une estimation du potentiel d'intensification des espaces urbanisés, dont le rapport de présentation ne donne ni la méthode ni le détail, permet d'estimer que 150 logements pourront être produits dans le tissu constitué. Par ailleurs, 75 logements seront fournis par la deuxième tranche de la ZAC de la Bellangerie en cours de finalisation. La production des 350 logements restants nécessitera de recourir à plusieurs extensions urbaines. Celles-ci cumuleront une surface totale de 14 ha selon les densités minimales fixées par le SCoT du Pays de Rennes.

Le scénario de développement résidentiel ainsi établi semble surévalué à divers titres et entraîne, par conséquent, une surestimation des surfaces d'extensions urbaines nécessaires. D'une part, le recours aux données de la période 1999-2013, pour laquelle la diminution de la taille des ménages fut importante, conduit à majorer le nombre de logements nécessaires au maintien de la population actuelle. D'autre part, la contribution de la remise sur le marché d'une partie des logements vacants de la commune n'est pas prise en compte quand bien même celle-ci pourrait constituer une source non négligeable (6,3 % en 2017 soit 94 logements, en progression de 0,6 points depuis 2007) et vertueuse de nouveaux logements. Enfin, les changements de destinations des bâtiments agricoles autorisés par le règlement ne sont pas intégrés dans l'évaluation (49 changements de destination autorisés).

Demande : La commune devra préciser le scénario de développement résidentiel en s'appuyant sur les données les plus récentes pour estimer les besoins liés au maintien de la population actuelle ainsi qu'en prenant en compte la contribution de la résorption de la vacance et des changements de destination. La méthode et le détail de l'identification du potentiel d'intensification des espaces urbanisés ainsi qu'un diagnostic plus précis de la vacance des logements devront étayer les objectifs fixés par la commune.

La réinterrogation de la trajectoire démographique ainsi que les précisions apportées au scénario de développement résidentiel devraient mécaniquement conduire la commune à réduire les surfaces d'urbanisation en extension initialement envisagées. Un exemple de scénario intégrant ces différents paramètres est joint en annexe du présent avis.

2. Clarifier la stratégie de développement économique à l'échelle intercommunale

Le projet de PLU réserve d'importantes surfaces d'urbanisation en extension destinées à recevoir des activités économiques. D'une surface de 4.8 ha, le parc d'activités de la Chaîne vise à recevoir des équipements publics ainsi que des activités artisanales. Par ailleurs, l'extension de la zone d'activités de la Mottais est envisagée à l'est et au sud-ouest de son périmètre actuel pour une surface totale de 51 ha dont 25 ha ont vocation à être aménagés à court terme.

Le rapport de présentation fait une analyse complète des capacités d'accueil restantes sur les autres zones d'activités de la commune ainsi que celles des communes de Liffré et de la Bouëxière. Le constat d'un potentiel limité et les fonctions de pôle d'emploi local assuré par Saint-Aubin-du-Cormier justifient la mise sur le marché d'une nouvelle offre foncière à travers l'aménagement des tranches 2 et 3 de la ZAC de la Mottais.

Ces projets devraient faire l'objet de justifications plus complètes compte tenu des surfaces importantes mises en jeu. Notamment, les besoins en foncier et la nature des aménagements à apporter dépendant largement des types d'activités ciblés, il semble primordial que les justifications apportées au rapport de présentation soient complétées d'un exposé synthétique de la stratégie de développement économique portée à l'échelle intercommunale (secteurs d'activités visés, synergies et effets d'agglomération recherchés, nature et qualité d'aménagement au regard des types d'activités pressentis...) et son articulation avec le positionnement des agglomérations voisines.

Ces compléments pourraient aussi être l'occasion de repérer les tendances de fond qui se dégagent concernant l'évolution de l'immobilier d'entreprise (usages, besoins...) et de quelles manières ces dernières peuvent être articulées pour améliorer la qualité urbaine des zones d'activités existantes et à venir, favoriser leur renouvellement et leur densification ainsi que limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Demande : Les projets d'extension des zones d'activités inscrites au projet de PLU devront être mis au regard des besoins auxquels ils répondent dans le cadre d'une stratégie de développement économique portée à l'échelle intercommunale. L'analyse des tendances de fond de l'immobilier d'entreprise doit permettre d'identifier les opportunités de renouvellement, de densification et d'amélioration de la qualité urbaine des zones d'activités.

La fiche « Favoriser la sobriété foncière dans les zones d'activités : le rôle de la planification », transmise en annexe, fournit des axes d'analyse efficaces pour qualifier le besoin, interroger l'offre foncière et immobilière et traduire une stratégie de développement économique dans les documents d'urbanisme.

3. Concourir à l'amélioration de la qualité de l'eau : conditionner le développement de la commune aux capacités d'assainissement actuelles et futures et renforcer la gestion alternative des eaux de pluies

La station d'épuration de Saint-Aubin-du-Cormier d'une capacité de 3 700 équivalents-habitants (eq-hab) fonctionne en moyenne à 51 % de sa capacité nominale et à 67 % en pointe. La zone desservie par le réseau collectif produit donc une charge moyenne à traiter estimée à environ 2 500 eq-hab en période de pointe, soit une marge de raccordement évaluée à 1 200 eq-hab.

Le scénario de développement résidentiel proposé par la commune revient à accroître la charge de la station d'épuration de 1 375 équivalents-habitants (3 eq-hab par logement). L'extension de la zone d'activités économique de la Mottais correspond par ailleurs à l'ajout de 1 400 équivalents-habitants supplémentaires (30 eq-hab par ha). Ainsi, la mise en œuvre de la totalité opérations d'aménagement inscrites au projet de PLU augmenterait la charge d'environ 2 775 eq-hab. La station d'épuration ne sera donc pas en mesure de traiter l'ensemble des effluents générés par les développements résidentiels et économiques inscrits au projet de PLU ni même la partie de ceux-ci programmée à court et moyen termes : l'intensification du centre-ville, les tranches finales de la ZAC de la Bellangerie et la deuxième tranche de la zone économique de la Mottais induisent une charge supplémentaire d'environ 2 000 eq-hab.

Une réflexion sur l'extension de la station est programmée pour 2021 par Liffré Cormier Communauté qui a pris la compétence assainissement au 1er janvier 2020. Les travaux sont envisagés pour 2025. La démarche de recherche d'une solution d'assainissement, compte tenu de la saturation prochaine de la STEP

actuelle et d'une perspective de croissance de l'urbanisme, est cohérente.

En revanche, la temporalité de conclusion des études en cours et des travaux qui seront préconisés n'est pas mise en relation avec le rythme et les différentes phases de développement envisagés. Les eaux parasites restent par ailleurs importantes. Leurs recherches et les travaux de résorption doivent être poursuivis. Enfin, l'analyse des caractéristiques des milieux récepteurs demeure un angle mort du projet de PLU. Pourtant, celles-ci sont déterminantes pour évaluer la capacité des milieux à absorber des pressions et rejets supplémentaires et ainsi contribuer à mettre en œuvre l'objectif national de reconquête de la qualité des masses d'eau dont l'état écologique est qualifié de moyen sur le territoire communal.

Demande : La commune devra explicitement conditionner le rythme, les phases et l'envergure du développement de l'urbanisation à :

- la réhabilitation du réseau de collecte via l'établissement d'un schéma directeur d'assainissement et d'un programme de travaux adapté ;
- la capacité de traitement du système d'assainissement, en intégrant les raccordements futurs (nouvelles zones urbanisées et équipements souhaitant se raccorder au réseau de collecte) ;
- l'acceptabilité du milieu récepteur.

Le phasage et les conditions d'ouverture à l'urbanisation liés à la mise en service de capacité d'épuration supplémentaires seront traduits aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Afin de concourir à l'objectif de reconquête de la qualité de l'eau, les OAP prescrivent la recherche de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Par ailleurs, le règlement recommande dans toutes les zones U et AU la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. Ces mesures apparaissent cependant de portée limitée compte tenu de l'ampleur des enjeux en présence. En complément, et comme prescrit au SAGE Vilaine, la réalisation d'un schéma directeur des eaux pluviales, décliné ensuite par le zonage des eaux pluviales, doit permettre de fixer et mettre en œuvre une stratégie de gestion des eaux pluviales et de programmation des travaux nécessaires en la matière, ceci afin de mieux maîtriser l'écoulement des eaux et ainsi réduire la dégradation des milieux aquatiques par temps de pluie. En s'appuyant sur ces deux outils, schéma et zonage, le projet de PLU pourra développer une approche intégrée et prospective de la gestion des eaux pluviales, détailler et adapter les mesures déjà fixées en la matière ainsi que mobiliser l'ensemble des outils offerts par le code de l'urbanisme. À ce titre, la possibilité d'imposer une part minimale de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables pourrait utilement compléter le panel d'outils mis en place (coefficient de biotope, article L151-22 du code de l'urbanisme).

Recommandation : La commune devra élaborer un schéma directeur des eaux pluviales conformément aux dispositions du SAGE Vilaine ou, le cas échéant, en mentionner l'existence et s'appuyer dessus dans son projet de développement du territoire. Sur cette base, les mesures de gestion alternative des eaux pluviales proposées au projet de PLU pourraient être précisées et complétées, notamment en déployant un coefficient de biotope.

4. Compléter l'identification de la trame verte et bleue et améliorer sa traduction dans une double perspective de protection et de restauration

En matière de trame verte et bleue (TVB), le projet de PLU identifie l'objectif de sauvegarde des continuités écologiques, afin de protéger la biodiversité et reconquérir la qualité de l'eau. Il décline les orientations du SCoT du Pays de Rennes en la matière, en phase avec le SRCE. Il identifie pour ce faire des limites à l'urbanisation ainsi qu'une TVB communale, dont il assure la protection à travers différentes dispositions. Si le projet de PLU approche l'identification et la traduction de la TVB avec attention, plusieurs aspects du document appellent cependant des compléments.

L'analyse de la TVB se fonde uniquement sur une approche cartographique. La biodiversité est uniquement recensée au sein de certains grands réservoirs (Natura 2000, ZNIEFF). Une analyse fonctionnelle des continuités et des ruptures identifiées (bourg, A84...), pour des espèces présentes tels que les grands gibiers (chevreuils, sangliers...), les chauves-souris ou encore les amphibiens (tritons/grenouilles)

permettrait de vérifier la pertinence de la TVB au regard du cycle de vie des espèces.

À un niveau stratégique, le PADD pourrait être enrichi afin de valoriser plus généralement les services rendus par la TVB en matière de cadre et de qualité de vie, en tant que support favorable au développement des mobilités douces ainsi que sa contribution importante à l'atténuation et à l'adaptation aux changements climatiques : régulation hydraulique, réduction des îlots de chaleur, stockage du carbone... Au-delà de la seule préservation, il devrait intégrer des orientations fortes et globales en matière de restauration des continuités écologiques au-delà des seuls espaces de transition entre l'urbain et les milieux agricoles et naturels. Par ailleurs, afin d'achever la mise en cohérence de la TVB communale avec les secteurs d'intérêt écologique limitrophes, le rapport de présentation pourrait utilement présenter la cohérence des mesures et dispositions intégrées aux pièces opérationnelles (OAP, règlement) avec celles fixées par les communes limitrophes.

Recommandation : Les orientations du PADD et le rapport de présentation devraient être complétés afin de :

- valoriser une approche fonctionnelle de la TVB et les multiples services qu'elle rend ;
- affirmer plus fortement l'objectif de reconquête des continuités écologiques
- montrer comment les dispositions et mesures portées par le projet de PLU s'articulent avec celles retenues par les communes voisines.

Dans cette perspective, le projet de PLU pourrait être complété par une OAP thématique TVB, s'appuyant sur les orientations du PADD et la cartographie de la TVB. Elle permettrait de définir et préciser :

- les aménagements à prévoir pour recréer ou améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques existantes aux points de ruptures identifiés ;
- des principes d'aménagement, s'appuyant sur la doctrine ERC, pour protéger, maintenir, et surtout restaurer les éléments de la TVB.

Le projet de PLU inventorie les cours d'eau sur la base des données de l'OFB, précisant qu'un inventaire plus précis est en cours dans le cadre du SAGE Vilaine. Ainsi, le recensement communal des cours d'eau ne fait ni référence à l'inventaire des cours d'eau du SAGE du Couesnon pour les cours d'eau de ce bassin versant ni à la cartographie des cours d'eau disponible sur le site internet de l'Etat en Ile-et-Vilaine. Cette dernière est constituée des inventaires locaux validés par les commissions communales ou par les CLE des SAGE, complétés si nécessaire de tronçons ajoutés après expertises terrain. Elle fait l'objet d'une mise à jour régulière. En l'espèce, des différences existent entre l'inventaire du projet de PLU et cette cartographie, sans que des éléments de justification ne soient apportés. Par ailleurs, le caractère évolutif de l'inventaire des cours d'eau n'est pas rappelé, compte tenu que l'écoulement peut ne pas être permanent en fonction des conditions hydrologiques et géologiques locales.

Demande : L'inventaire des cours d'eau présenté dans le projet de PLU doit être complété en prenant comme référence l'inventaire des cours d'eau disponible sur le site internet de l'Etat en Ile-et-Vilaine. Le rapport de présentation doit également préciser le caractère évolutif de cet inventaire et signaler aux pétitionnaires de travaux de se rapprocher des services de police de l'eau pour tout aménagement impactant des écoulements, qu'ils soient inventoriés ou non.

Le classement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme de la totalité des cours d'eau inventoriés est un point positif, susceptible de protéger les cours d'eau de modifications. Le classement en zone naturelle NA des abords des cours d'eau permet de protéger les berges de toute construction et installation, susceptible de nuire à la qualité du milieu aquatique et aux déplacements de la faune. Ces dispositions ne sont cependant pas suffisantes pour assurer une protection complète des cours d'eau. Le règlement de la zone NA se limite à une interdiction de constructions alors que d'autres type de travaux sont susceptibles d'impacter les cours d'eau. De plus, certaines portions de cours d'eau inventoriées ne se situent pas en zone NA.

Demande : La protection des cours d'eau dans le règlement du projet de PLU doit être complétée par une interdiction des affouillements, terrassements, drainages et busages au sein des marges de recul des cours d'eau, dans l'objectif de garantir une protection effective des cours d'eau. De plus, cette protection doit s'appliquer à tous les cours d'eau, inventoriés ou non, et quel que soit le zonage.

Enfin, si un repérage approfondi des zones humides a donné suite à une adaptation et un redimensionnement significatif de plusieurs zones d'aménagement initialement pressenties, aucune

information n'est présentée quant aux espèces et habitats présents sur les zones à urbaniser. Aussi, aucune mesure ERC ne semble avoir été mise en œuvre par rapport à la biodiversité protégée ou commune que peuvent abriter ces différents sites. L'élaboration et la révision des documents de planification (SCOT et PLU notamment) constituent pourtant le moment privilégié pour décliner l'évitement aux différentes échelles géographiques concernées (grand territoire, intercommunalité et commune, quartier).

Demande : Un repérage terrain ciblé des espèces faunes-flores et habitats présents au sein des zones à urbaniser doit être réalisé afin de décliner la séquence ERC (passe d'un écologue lors d'une saison propice à l'identification des espèces et habitats présents). Les données et études naturalistes rassemblées dans le cadre de l'élaboration de l'atlas de biodiversité communal (ABC) pourront être mobilisées à cette fin.

5. Accompagner l'intensification du centre-ville et promouvoir la qualité d'aménagement

L'hypothèse de croissance démographique retenue conduit la commune à envisager la construction de 573 nouveaux logements à l'horizon 2030. Environ 25 % seront produits en intensification (150 logements), le restant étant assuré par des extensions urbaines au sud de la zone agglomérée.

Afin de mettre en œuvre cet objectif, plusieurs secteurs d'intervention ont été identifiés notamment à proximité directe ou en prolongement du centre-ville. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) encadrent l'évolution de ces secteurs. Pour autant, celles-ci apparaissent relativement sommaires au regard des enjeux de couture urbaine, de réinterprétation et requalification des espaces publics en présence. Elles pourraient être utilement complétées en s'appuyant sur les études d'aménagement préalables engagées depuis l'été 2018.

Sur le secteur jardins du champ de foire, l'OAP gagnerait à mentionner plus précisément l'objectif de création d'un front bâti en limite ouest du champ de foire. La relation des futures constructions au champ de foire (implantation en retrait ou en alignement, rythme des façades, gestion des clôtures et espaces privés collectifs dans le cas d'une implantation en retrait) mériterait aussi d'être précisée et illustrée puisqu'en découlera la capacité de cet espace à tenir le rôle de place centrale et cœur urbain du centre-ville. Par ailleurs, l'articulation et le traitement des franges avec le tissu urbain existant pourraient faire l'objet d'orientations plus spécifiques afin d'assurer la porosité urbaine de l'opération et anticiper les potentiels conflits de voisinage dès l'amont.

Sur le secteur de la rue de Rennes, l'OAP pourrait être complétée en indiquant plus spécifiquement les formes urbaines souhaitées aux abords de la voie en relation avec les travaux de réaménagement programmés. Des vues en coupes pourraient utilement illustrer les ambiances urbaines devant résulter des aménagements de voie et du renouvellement urbain des abords : dimensions de l'espace public au regard de la hauteur sur voie des constructions, traitement de la voirie et des espaces d'accompagnement (trottoirs, espaces réservés aux mobilités douces, stationnement linéaire). Par ailleurs, il semblerait utile que l'OAP précise davantage l'objectif de perméabilité longitudinale compte tenu de la segmentation particulièrement forte des aménagements existants le long de la rue de Rennes.

Au-delà des outils offerts par le PLU (OAP, règlement), la conduite des opérations de renouvellement urbain via la mise en œuvre d'une ZAC multisites est évoquée au rapport de présentation. Cet outil d'aménagement opérationnel paraît effectivement particulièrement opportun pour maîtriser l'équilibre économique global et la péréquation financière des différentes opérations, rassembler les porteurs de projets autour d'une maîtrise d'ouvrage unique et garantir la qualité urbaine des futures interventions. La DDTM pourra être mobilisée pour accompagner la commune dans la préfiguration et la mise en œuvre de cet outil.

En outre, les secteurs compris dans le périmètre du site patrimonial remarquable délimité par arrêté ministériel le 15 juin 2020 (OAP n° 4 et 5 – secteurs de la rue du Général de Gaulle) pourraient comporter des éléments patrimoniaux au titre de l'article R151-7 du code de l'urbanisme afin d'y concilier la construction de logements et la préservation des éléments patrimoniaux pré-existants.

Recommandation : Afin d'en maîtriser l'évolution et de façon complémentaire à la mise en œuvre d'une procédure de ZAC, la commune est invitée à compléter les OAP des secteurs d'intensification en s'appuyant sur le diagnostic du PLU, les études préalables conduites depuis 2018 ainsi que les éléments d'enjeux d'aménagement repérés ci-dessus.

Malgré les nombreux enjeux d'intégration architecturale et paysagère, d'amélioration de la qualité urbaine et de traitement des entrées de villes relevés au diagnostic, les orientations d'aménagement proposées présentent un contenu limité et relativement générique. Ainsi, de manière générale et au-delà des points spécifiques abordés précédemment, les OAP pourraient être utilement complétées en présentant de manière plus précise les attentes de la commune en matière :

- de formes et ambiances urbaines, de traitement des espaces publics (places, cheminements, voies, strates végétales) et d'éco-aménagement des espaces privés collectifs (stationnements, espaces verts...);
- de traitement des franges avec les milieux naturels et agricoles voisins et d'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions ;
- d'articulation avec les espaces urbains limitrophes ;
- de développement des mobilités actives et de connexion avec les infrastructures déjà existantes.

Lorsque ces différents éléments ont déjà pu être précisés dans le cadre de traités de concession d'aménagement ou de cahier de prescriptions architecturales et paysagères (ZAC), il apparaît tout de même opportun d'en retranscrire les principaux invariants dans les OAP.

Les zones d'aménagement destinées à accueillir des activités économiques constituent la majeure partie des projets d'extensions urbaines envisagés par la collectivité. Par leur positionnement aux abords des principales voies d'accès ou de transit, elles marquent le visage de la commune et plus largement celui de l'intercommunalité. Dans ce cadre, une attention toute particulière devrait être portée à la précision des dispositions portées dans les OAP de ces secteurs.

Demande : Les OAP devront être complétées afin d'explicitier, pour chaque secteur, les attentes et objectifs d'aménagement fixés par la commune afin de répondre aux enjeux d'intégration et de qualité urbaine identifiés au diagnostic et décliner de façon concrète les orientations inscrites au PADD. Le PLU demeurant le seul document de portée administrative encadrant l'urbanisation, les OAP en secteur de ZAC devront intégrer les principaux invariants des dispositions d'aménagement fixés par les traités de concession ou les cahiers de prescriptions architecturales et paysagères. Une attention particulière sera portée sur les secteurs d'aménagement destinés à recevoir de nouvelles activités économiques.

Les guides transmis en pièces-jointes présentent des éléments de méthode et des exemples sur lesquels la commune pourra s'appuyer.

6. Décliner la réflexion relative aux mobilités en intégrant la réalisation du pôle d'échanges multimodal

Fin 2018, Liffré-Cormier Communauté s'est dotée d'un schéma communautaire des déplacements. Constatant des discontinuités d'itinéraires et un manque de structuration des aménagements favorables aux mobilités actives, l'amélioration des cheminements piétons et cyclistes constitue un axe fort du plan d'actions adopté. Celui-ci prévoit notamment que l'aménagement de la zone d'activités de la Mottais s'accompagne plus largement d'un traitement des circulations cyclables de la commune de Saint-Aubin-du-Cormier.

Dans ce cadre, la réalisation du pôle d'échange multimodal aux abords de l'A84 doit prendre toute sa place dans la réflexion d'aménagement globale portée par la commune. En effet, les temps de parcours théoriques entre le pôle et le reste des espaces urbanisés de la commune s'établissent entre 5 et 10 minutes à vélo. L'articulation de cette nouvelle infrastructure au réseau de voies douces ainsi qu'aux principaux espaces résidentiels de la commune apparaît donc prioritaire afin d'optimiser les effets de report modal que celle-ci est en mesure de générer.

Enfin, en relation avec les prescriptions fixées au SCoT du Pays de Rennes, la réalisation du pôle d'échange multimodal doit aussi interroger la programmation envisagée pour le parc d'activités de la Chaîne en recherchant des activités à forte densité d'emplois. Elle peut aussi être le support d'une évolution à moyen terme des activités voisines de la zone de Chédeville.

Demande : Le rapport de présentation et les pièces opérationnelles du PLU (OAP, règlement) devront être complétés afin de mieux mettre en lumière l'articulation des mesures prises pour optimiser les

bénéfices associés à l'installation du pôle d'échange multimodal tant concernant le développement des mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture (mobilités actives, covoiturage, transports en commun) que le programme, la nature et l'intensité des activités développées sur les zones économiques voisines.

7. Assurer la compatibilité du projet de développement urbain avec la disponibilité de la ressource en eau potable

Les ressources en eau potable de la commune proviennent uniquement d'importations, principalement du syndicat mixte de production d'eau potable du bassin du Couesnon (SMPBC). Malgré une consommation moyenne par abonné en baisse entre 2017 et 2018, le volume total d'eau potable consommé a augmenté de 4,1 %.

Cette tendance s'inscrit dans un contexte départemental similaire, qui a vu la consommation d'eau augmenter significativement au cours des dernières années : +10 % entre 2014 et 2018, soit plus rapidement que les projections réalisées. L'Ille-et-Vilaine est ainsi confrontée à un problème quantitatif marqué, lié à des ressources en eau potable principalement superficielles donc dépendantes de la pluviométrie. La question de l'équilibre entre les besoins et les ressources, en particulier en période sèche, se pose.

Les dernières données disponibles relatives au SMPBC (2017) font état d'un besoin d'importation de l'ordre d'1/6 du volume total d'eau potable afin d'assurer les besoins du territoire couvert par le syndicat. Ces chiffres invitent à s'interroger quant à la sécurisation de l'adduction en eau potable de la commune, notamment en période de sécheresse. Le projet de PLU ne peut faire abstraction de ce contexte de tension sur la ressource. Par ailleurs, il ne présente d'analyse des besoins en eau potable engendré par le développement de l'urbanisation.

Recommandation : Le projet de PLU doit mettre en perspective le projet de développement communal avec les projets des autres territoires couverts par le syndicat de production d'eau potable. Le dimensionnement du projet communal doit résulter d'une réflexion globale sur le territoire du SMPBC sur la capacité à répondre aux besoins futurs en eau potable en tenant compte du potentiel limité de la ressource locale et des possibilités réelles d'import et d'interconnexion.

8. Observations complémentaires

Compatibilité avec le SCOT Pays de Rennes

Les surfaces dégagées pour poursuivre l'aménagement de la zone d'activités de la Mottais et du parc de la Chaîne semblent dépasser d'une dizaine d'hectares le potentiel d'urbanisation maximal alloué par le SCoT du Pays de Rennes dans le cadre du développement du site stratégique de la Porte du Cormier. La consommation des potentiels d'urbanisation maximaux alloués au document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT devra faire l'objet d'une comptabilité précise détaillant sur quelles enveloppes émargent les différentes opérations d'aménagement du projet de PLU et les capacités résiduelles de ces enveloppes après sa mise en œuvre.

Justification des STECAL

Au-delà de la présentation des différents STECAL, le rapport de présentation devra justifier de leur usage au regard de critères d'exceptionnalité, de taille et de capacités d'accueil limitées fixés à l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Précisions et outils alternatifs du règlement pour préserver le patrimoine et garantir les fonctionnalités écologiques des milieux

Le règlement du projet de PLU doit préciser que l'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de définition et de délimitation des zones humides en vigueur.

Le classement en espace boisé classé (EBC) aurait aussi pu être envisagé pour les haies pouvant jouer un

rôle de continuité écologique dans un secteur soumis à pressions. Cet outil peut également être mobilisé pour la (re)création d'espaces boisés. Cela pourrait s'avérer pertinent compte tenu de la faible densité bocagère sur certains secteurs de la commune, notamment dans les champs ouverts sur les têtes de bassin versant, en amont de la masse d'eau, afin d'en améliorer la qualité.

Traduction des objectifs en matière de performance énergétique des constructions

Le PADD, page 8, fixe comme objectif de réduire les consommations d'énergies liées aux bâtiments et de valoriser les énergies renouvelables. Or, les règles figurant dans le règlement apparaissent peu incitatives au-delà de la réglementation thermique en vigueur.

Prise en compte du risque inondation

Le rapport de présentation devra être complété afin de mentionner le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du Bassin-Loire-Bretagne, applicable sur tout le territoire du bassin (2016-2021).

Report des servitudes d'utilité publique et zone de protection archéologique

La liste et le plan des servitudes d'utilités publiques doivent être complétées et modifiées.

En matière patrimoniale, la servitude d'utilité publique du site patrimoniale remarquable (SPR) dont le périmètre a été défini par arrêté ministériel le 15 juin 2020 doit être reporté dans le tableau des servitudes (standard CNIG – AC4) ainsi que sur le plan des servitudes. La commune dispose du périmètre du SPR qui est accessible sur son site internet ainsi qu'en annexe de l'arrêté l'ayant défini. Au sein de ce périmètre, les autorisations qui y seront délivrées seront instruites en application des articles L. 632-1 à 3 du code du patrimoine. A termes devront y être définis un plan de sauvegarde et de mise en valeur et pour tout ou partie du secteur non couvert par, un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Les servitudes d'utilité publiques relevant du ministère des armées ne sont pas correctement reportées au plan concernant les SUP AR6 (350 012 01) et PT2 (350 253 04). En outre, le service gestionnaire des SUP AR6, PT2 et PT2LH doit être modifié afin d'indiquer : EMZD – rue Garigliano – BP 20 – 35998 Rennes Cedex 9. (périmètre joint à l'avis)

Les zones de présomption de prescription archéologique pourront être annexées au plan local d'urbanisme afin d'être facilement identifiables.



LISTE DES ZONES DE PROTECTIONS DEMANDEES AU PLU AU TITRE DE L'ARCHEOLOGIE

Service régional de
l'archéologie

vendredi 07 octobre 2016

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	1	2015 : ZK.2.ZK.3	6472 / 35 253 0002 / SAINT-AUBIN-DU-CORMIER / CHAPELLE SAINT-MALO-DE-BECHEREL / BECHEREL / chapelle / Moyen-âge
2	1	2015 : ZC.2.ZC.22.ZC.4.ZC.8	9616 / 35 253 0013 / SAINT-AUBIN-DU-CORMIER / CHAMP DE BATAILLE PRESUME DE SAINT AUBIN DU CORMIER / LANDE DE LA RENCONTRE / champ de bataille / Bas moyen-âge - Epoque moderne
3	2	2015 : E.1145;E.1146;E.1148;E.1169;E.169;E.171;E.189;E.190;E.191;E.192;E.193;E.203;E.205;E.207;E.208;E.645;E.646;E.647;E.843;E.844;E.845;E.846;E.847;E.848;E.948;E.176;E.179;E.182;E.183;E.508;E.509;E.648	4889 / 35 253 0014 / SAINT-AUBIN-DU-CORMIER / CHATEAU DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER / BOURG / château fort / Moyen-âge

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2 : demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
4	1	2015 : A.1 à 33A.38 à 66A.71/A.73/A.74/A.79A.80A.86A.87A.94A.95A.101A.102A.109A.110A.116 .122A.155 à 160A.181A.182A.193 à 215A.217A.220 à 231A.241 à 248A.251A.252A.253A.500 à 504A.506 à 519A.521 à 531	19010 / 35 253 0022 / SAINT-AUBIN-DU-CORMIER / TOURNERIE / FORET DE HAUTE SEVE / occupation / Gallo-romain 19013 / 35 253 0023 / SAINT-AUBIN-DU-CORMIER / HAUT PLESSIS / FORET DE HAUTE SEVE / Epoque indéterminée / enclos 19014 / 35 253 0024 / SAINT-AUBIN-DU-CORMIER / TRESSARDIERES / FORET DE HAUTE SEVE / Epoque indéterminée / butte
5	2	2015 : A.30A.48A.49A.50; A.109A.110;	1839 / 35 253 0001 / SAINT-AUBIN-DU-CORMIER / LES ROCHES PIQUEES / FORET DE HAUTE SEVE / menhir / Néolithique 19002 / 35 253 0015 / SAINT-AUBIN-DU-CORMIER / LA ROCHE PIQUEE 2 / FORET DE HAUTE SEVE / menhir / Néolithique 19003 / 35 253 0016 / SAINT-AUBIN-DU-CORMIER / LA ROCHE PIQUEE 3 / LA FORET DE HAUTE SEVE / menhir / Néolithique 19004 / 35 253 0017 / SAINT-AUBIN-DU-CORMIER / LA ROCHE PIQUEE 4 / LA FORET DE HAUTE SEVE / menhir / Néolithique
6	2	2015 : A.15	19005 / 35 253 0018 / SAINT-AUBIN-DU-CORMIER / L'ESCALIER DU JUGE / FORET DE HAUTE SEVE / menhir / Néolithique
7	2	2015 : A.206A.207	19006 / 35 253 0019 / SAINT-AUBIN-DU-CORMIER / ALIGNEMENT DE HAUTE SEVE / FORET DE HAUTE SEVE / groupe de menhirs / Néolithique
8	2	2015 : A.528	19007 / 35 253 0020 / SAINT-AUBIN-DU-CORMIER / CARREFOUR DE CHARRIERE FLEURIE / FORET DE HAUTE SEVE / menhir / Néolithique

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
9	2	2015 : A-314	19009 / 35 253 0021 / SAINT-AUBIN-DU-CORMIER / CARREFOUR DE CHARRIERE FLEURIE 2 / FORET DE HAUTE SEVE / menhir / Néolithique
10	1	<p>2015 : E.2.E.51E.447 à 449E.451E.547E.556E.557E.588E.589E.672 à 675E.758 à 766E.876 à 878E.884E.885E.891E.965E.967 à E.969E.1009 à 1016E.1027E.1029E.1031 à 1035E.1197E.1198E.1222E.1223H.61 à 63H.66H.147 à 152H.154 à 157H.161 à H.164H.166 à 168H.170H.172H.173H.175 à 182H.184H.187 à 192H.220H.245H.255H.256H.297H.303H.314H.315H.329H.354H.462H.463H.4 561H.457H.561H.562H.565H.567H.568H.570H.572 à 575H.587H.582H.598 à 607H.619H.622H.623H.640H.641H.680H.697H.699H.717 à 720ZH.35 à 37ZH.39ZH.56 à 58ZH.173 à 177ZH.180ZH.181ZH.183ZH.184ZH.184ZH.297ZH.299ZL1Z1.2ZL1.60ZL1.106 à 109ZL1.112ZO.59ZO.60 à 64ZO.74ZO.80ZH.1ZR.117ZS.23 à 25ZS.27ZS.31ZS.32ZS.46ZS.51 à 53ZT.19ZT.24 à 26ZT.51 à 59ZT.151ZT.63H.311H.322H.323H.444H.678H.679</p>	<p>21661 / 35 253 0026 / SAINT-AUBIN-DU-CORMIER / VOIE RENNES/JUBLAINS / SECTION DE LA FERRERIE / route / Gallo-romain - Période récente</p> <p>21662 / 35 253 0027 / SAINT-AUBIN-DU-CORMIER / VOIE RENNES/JUBLAINS / section de la Pichoiserie / route / Gallo-romain - Période récente</p> <p>21663 / 35 253 0028 / SAINT-AUBIN-DU-CORMIER / VOIE RENNES/JUBLAINS / section de la Pichoiserie à la Basse Peignerie / route / Gallo-romain - Période récente</p> <p>21664 / 35 253 0029 / SAINT-AUBIN-DU-CORMIER / VOIE RENNES/JUBLAINS / section de la Basse Peignerie / route / Gallo-romain - Période récente</p> <p>21665 / 35 253 0030 / SAINT-AUBIN-DU-CORMIER / VOIE RENNES/JUBLAINS / section de la Basse Peignerie au Bourg / route / Gallo-romain - Période récente</p>
11	1	<p>2015 : E.9 à 8E.10 à 16E.20 à 24E.26 à 31E.33 à 37E.39 à 53E.55E.56E.60E.61E.63 à 65E.67 à 79E.81E.82E.85 à 91E.94 à 97E.99E.104E.106E.107 à 109E.111 à 119E.121 à 134E.138 à 152E.154 à 156E.159 à 161E.366E.363 à 366E.368E.370E.452E.453E.455 à 457E.461E.462E.466E.510E.511E.514 à 516E.519E.520E.530E.532 à 535E.540E.543 à 555E.561E.569E.570E.583E.616 à 619E.621E.784E.785E.809E.810E.824E.826E.834E.835E.849E.850E.853 à 858E.866 à 869E.870 à 875E.942 à 947E.1111 à 1113E.1137E.1138E.1179 à 1183E.1195E.1196E.1207E.1208E.1211E.1212</p>	<p>10276 / 35 253 0004 / SAINT-AUBIN-DU-CORMIER / CHAPELLE NOTRE-DAME / PLACE VEILLARD / chapelle / Bas moyen-âge - Epoque moderne</p> <p>23014 / 35 253 0031 / SAINT-AUBIN-DU-CORMIER / LE BOURG / LE BOURG / habitat / Moyen-âge</p> <p>23023 / 35 253 0032 / SAINT-AUBIN-DU-CORMIER / ENCEINTE DU BOURG / LE BOURG / enceinte urbaine / Moyen-âge</p>

Annexe : Alternative au scénario de développement démographique et résidentiel

Guide de lecture

	Données INSEE 2017
	Hypothèses au regard des dynamiques et du positionnement de la commune dans l'armature urbaine locale
	Donnée calculée

L'hypothèse de croissance démographique annuelle retenue est établie au regard du rôle de pôle d'appui de secteur de la commune, des dynamiques démographiques observées en périodes précédentes ainsi que des trajectoires de développement retenues par les pôles voisins de Liffré et la Bouëxière.

Exemple de scénario de développement démographique et résidentiel

	2017	2020	2030
Population	3837	4000	5021
Croissance démographique annuelle	1,50 %	2,30 %	
Taille des ménages	2,44	2,4	2,35

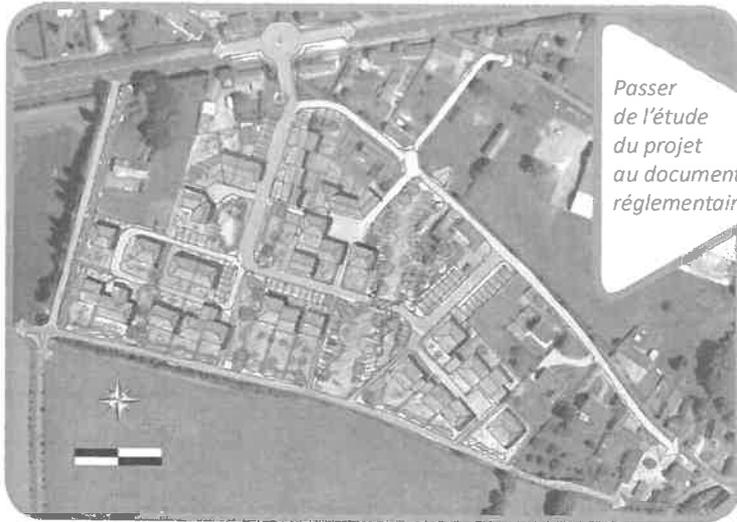
	Accueil de la nouvelle population	Maintien de la population	Total
Nombre de logements à produire sur la période	434	35	469

	Logements vacants	Changements de destination
Effectif	94	49
Taux de mobilisation	20,00 %	30,00 %

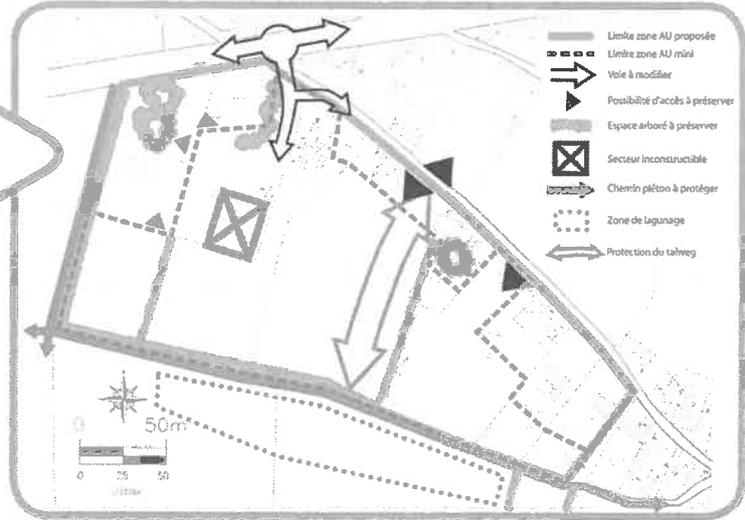
	Mobilisation des logements vacants	Mobilisation des changements de destination	Intensification	Opérations engagées	Total
Potentiel de production de logements dans le tissu existant	19	15	150	75	259

Production de logements à assurer en extension urbaine	210
Densité cible SCOT (lgt/ha)	25
Surface d'extension urbaine nécessaire (ha)	8,4

Recommandations méthodologiques sur les O.A.P. pour les zones AU



Plan-masse issu de la concertation avec le talweg central élargi



Document officiel retenu pour l'OAP

Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tout PLU comporte un dossier d'OAP. Ces orientations sont obligatoirement produites pour les zones à urbaniser à court terme de type 1 AU (art. R123-6 du code de l'urbanisme).



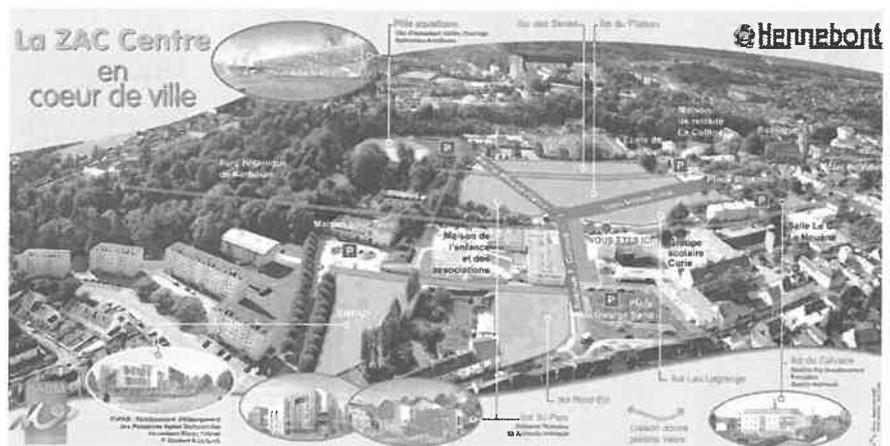
Le présent document est issu d'un travail réalisé en 2014 par le bureau d'études Minea pour le préfet de l'Orne. À partir d'un cas concret conduit sur une zone AU de la commune de Silly-en-Gouffern avec ses élus, un guide des OAP a été rédigé. Cette plaquette en reprend les principaux éléments.

Les OAP ont plusieurs intérêts :

- Avoir une réflexion globale et approfondie sur des secteurs stratégiques pour l'aménagement et le développement de la commune.
- Exprimer des ambitions de qualité, respectueuses de l'environnement et se donner des outils pour concevoir des interventions réfléchies, adaptées aux attentes des résidents, des usagers et des futurs habitants.
- Définir un cadre d'intérêt général voulu par les élus et que les aménageurs devront respecter.
- Informer les habitants de façon précise et ouverte sur l'aménagement de leur territoire proposé puis décidé par les élus.

Les OAP peuvent porter, par exemple, sur les modalités de restructuration d'un quartier, le nombre et le statut de logements envisageables, l'insertion du projet dans le paysage, la réalisation d'espaces publics, la création de nouveaux équipements ...

Guide OAP Orne - Novembre 2015
Publication : Préfet de l'Orne
Direction Départementale des Territoires
Conception : Minea - Jean-Pierre Ferrand
Crédits photos : Minea - Jean-Pierre Ferrand
Cartes : Minea
Impression : Pro Créa
en 1000 exemplaires
www.orne.gouv.fr



Panneau implanté sur le site d'une zone AU de la ville d'Hennebont dans le Morbihan

1 *Décider de l'objet de l'OAP et se donner les moyens techniques et financiers : Cahier des charges, prestataire ...*

2 *Analyser le contexte, site, intérêt général, impact potentiel, crédibilité opérationnelle, foncier, éléments remarquables ...*

3 *Engager une démarche de projet concret en jouant le jeu de la réalité : « le projet des élus ».*

4 *« Déconstruire le projet ».
Placer le « curseur » des obligations à retenir pour le document graphique, l'OAP et le PADD.*

5 *S'assurer de la cohérence de l'ensemble du PLU en particulier vis-à-vis du SCoT, s'il y en a un.*

6 *Concier avec les partenaires, les riverains et la population, en expliquant bien la démarche et les enjeux.*

7 *Mettre en oeuvre l'OAP et la faire respecter.*

Si l'étude des OAP fait partie de l'étude du PLU, le cahier des charges détaillé doit prévoir une marge d'adaptation ultérieure pour tenir compte du fait qu'en général, ni le nombre, ni les caractéristiques des zones à doter d'OAP ne sont connus en début d'étude d'un PLU.

Dans le cas où l'étude des OAP constitue une mission indépendante du PLU, le cahier des charges spécifique doit apporter le maximum d'informations sur le contexte local et les objectifs de l'opération projetée, ainsi que des précisions sur des points de méthode tels que :

- les investigations à réaliser sur le terrain et les contacts à prendre ;
- l'éventuel travail de consultation et de concertation ;
- la production de variantes de projet.

Bien choisir son prestataire

Il convient de choisir l'équipe prestataire en fonction de sa capacité à traiter et intégrer les différents thèmes.

Les études d'aménagement urbain, qu'elles portent sur les PLU ou sur la production d'OAP, relèvent aujourd'hui de compétences diverses et complémentaires.

Elles portent, par exemple, sur la composition urbaine, l'écologie, l'ingénierie des voiries et des réseaux, ou l'assainissement.

Il s'agit donc d'un travail d'équipe pluridisciplinaire.



2 Comprendre le contexte et ses opportunités (Exemple de la commune de Kervignac en Morbihan)

L'existence d'une opportunité et son exploitation peuvent décider de la spatiale de la zone AU. Le POS avait fait des réserves foncières dans le centre d'une parcelle non construite subsiste en face de ces réserves, du côté de la



ur nature »
 s permet de
 ir les idées,
 profondir les

peut conduire à
 mener d'autres.
 aînement pour
 ures demandes

le projet de la
 sens au site et
 de déterminer
 n.

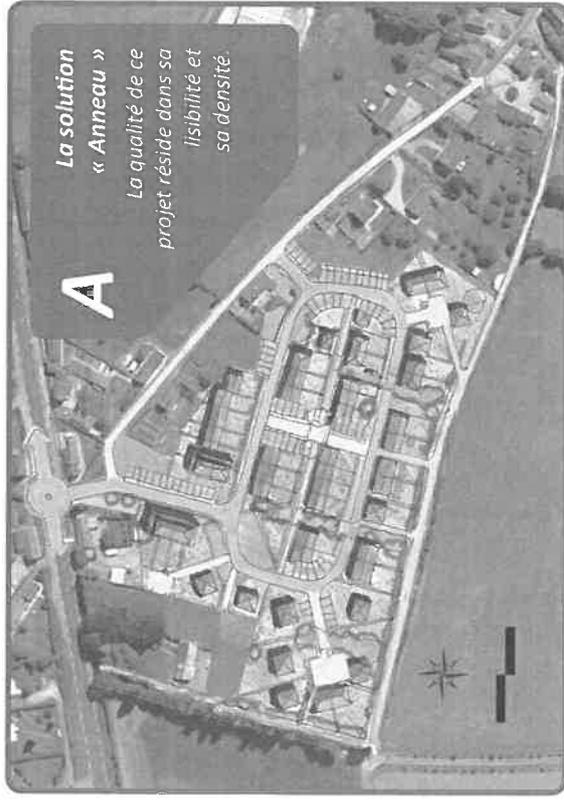
3

ojet
 llait

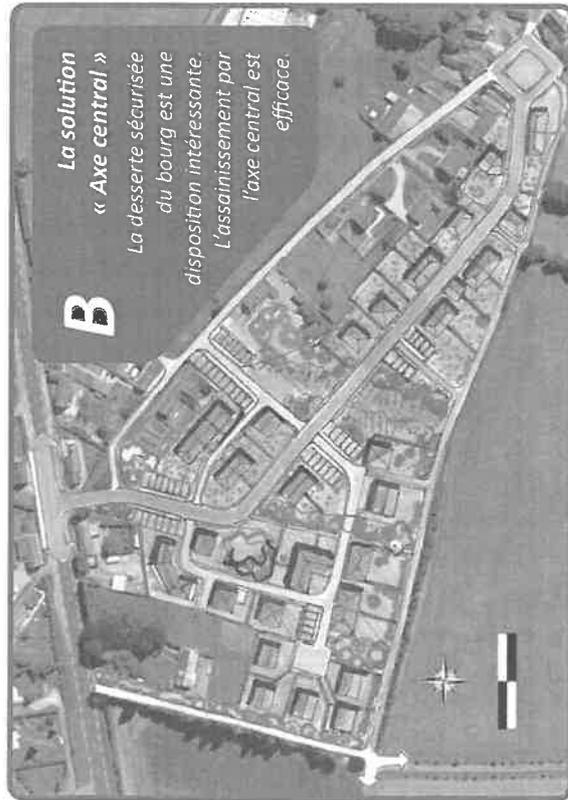
et les riverains,
 d'estimer la
 tamment en
 idu, de retenir
 e.

ss, les voiries,
 es verts, les
 à conserver et
 plantation et

ommune, ces
 ement aider,
 s à venir avec



A
 La solution
 « Anneau »
 La qualité de ce
 projet réside dans sa
 lisibilité et
 sa densité.



B
 La solution
 « Axe central »
 La desserte sécurisée
 du bourg est une
 disposition intéressante.
 L'assainissement par
 l'axe central est
 efficace.



C
 la solution
 « Hameaux »
 Le regroupement en
 hameaux offre un
 mode de vie collectif
 de qualité, avec des
 voiries accessibles.

La solution retenue par les élus est en couverture de la
 plaquette avec un renforcement du talweg central.

Sans entrer dans l'élaboration du
 règlement du PLU proprement dit, la zone
 AU figure dans le document graphique et
 réglementaire.

Ce règlement peut être spécifique à la zone ou
 reprendre des éléments du règlement global. C'est le
 cas en particulier sur les volumes, les implantations,
 les reculs. Il peut aussi s'en différencier pour être
 plus innovant.

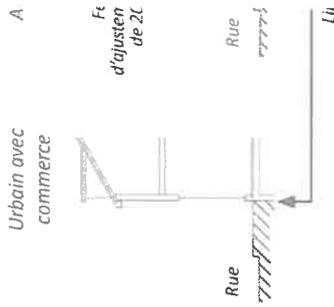
La lutte contre la consommation d'espace est
 prioritaire. Cela concerne plusieurs éléments :

- Le réseau viaire et la gestion de l'automobile.
- Les reculs devant et en limites latérales ou de fond de parcelle.
- Les volumes en hauteur et en forme architecturale.

L'implantation par rapport aux limites séparatives

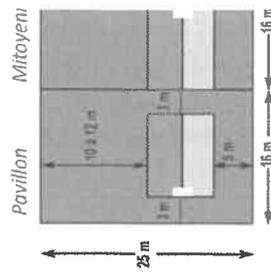
Imposer une marge de recul traditionnelle de 3 m consomme de l'espace et allonge les voiries.
 Réduire cette marge à 1 m ou 1,5 m économise des longueurs de voirie en permettant l'entretien du mur ou le passage d'une brouette.
 Construire un bâtiment en mitoyenneté apporte un gain de place sur la parcelle et une économie en réseaux de desserte et de viabilité.

de construire à l'alignement, ces
 reculs variables ou obligatoires,



Décider des reculs avec ur

Parcelles de 400 m²



Pou
 retenir <

Les élus gagnent
 prestataire, u
 de la zone AU
 Les élus doivent
 connaître au pr
 désaccords ou

Le phasage tient compte des propriétés foncières et de l'assainissement



Concernant le caractère réglementaire, les élus et les techniciens doivent veiller à la cohérence entre les OAP et les autres pièces du PLU, ce qui peut éventuellement nécessiter une modification du PADD ou du règlement.

Les OAP doivent, en effet, respecter les objectifs du PADD. Si tel n'est pas le cas et si les élus souhaitent finalement faire prévaloir une OAP sur une disposition contraire du PADD, c'est celui-ci qu'il convient de modifier. La solution la plus efficace consiste à mener l'étude des OAP en parallèle avec celle du PADD.



Locmariaquer (Morbihan) : exemple de trame verte que les futures zones AU doivent respecter.



La zone AU du PLU (tiret bleu) modifie la zone NA du POS (pointillé rouge) pour laisser passer la trame verte (flèche verte).

La concertation enrichit et valide les projets

En relation soutenue avec les élus, il peut paraître préférable, avant l'enquête publique, de mettre en place une concertation spécifique, très ouverte, sur toute étude de projet destinée à faire l'objet d'OAP. En effet, lors de l'enquête publique, les débats sur les droits à construire peuvent occulter le débat sur les OAP. Elles risquent, aux yeux des propriétaires, de présenter moins d'enjeux que les droits à construire.



Le contexte réglementaire Article L123-1-4 du code de l'urbanisme

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

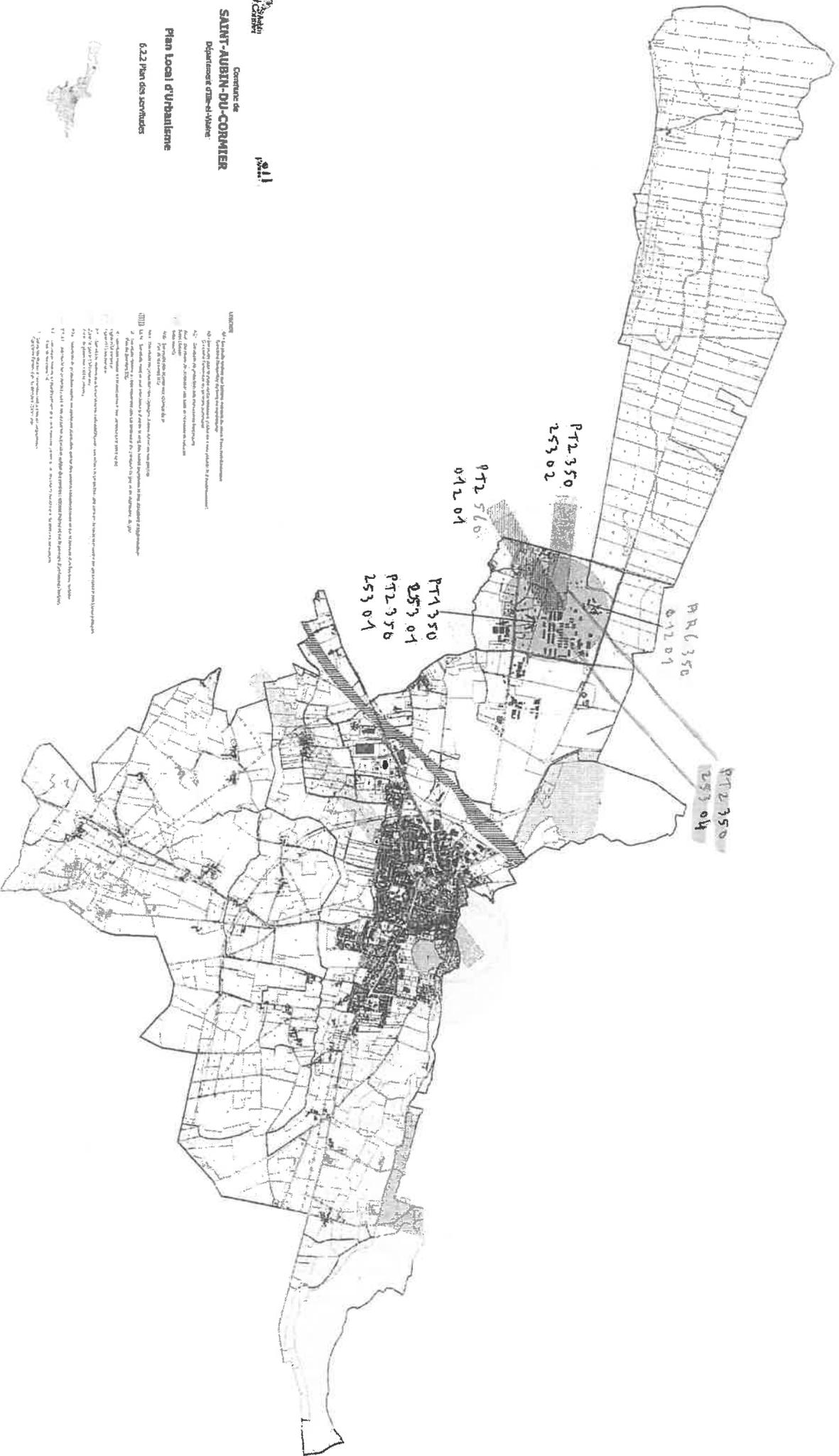
En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les OAP peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager et prendre la forme de schémas d'aménagement avec les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements, en hébergements, et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

1) PTOM DES SEURURES



Commune de
SAINI-AUBIN-DU-CORMIER
Département d'Ille-et-Vilaine

Plan Local d'Urbanisme

6.2.2 Plan des servitudes



REMARQUES

1) Les servitudes de passage sont indiquées par une ligne pointillée et un trait plein.

2) Les servitudes de passage sont indiquées par une ligne pointillée et un trait plein.

3) Les servitudes de passage sont indiquées par une ligne pointillée et un trait plein.

4) Les servitudes de passage sont indiquées par une ligne pointillée et un trait plein.

5) Les servitudes de passage sont indiquées par une ligne pointillée et un trait plein.

6) Les servitudes de passage sont indiquées par une ligne pointillée et un trait plein.

7) Les servitudes de passage sont indiquées par une ligne pointillée et un trait plein.

8) Les servitudes de passage sont indiquées par une ligne pointillée et un trait plein.

9) Les servitudes de passage sont indiquées par une ligne pointillée et un trait plein.

10) Les servitudes de passage sont indiquées par une ligne pointillée et un trait plein.



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
du Bureau syndical du Syndicat mixte du Pays de Rennes
Séance du 22 janvier 2021

L'an deux mille vingt et un, le vendredi 22 janvier à 12h15, en visioconférence, le bureau syndical du Pays de Rennes régulièrement convoqué le 15 janvier 2021, s'est réuni sous la présidence de Monsieur André CROCCQ, Président de l'Assemblée.

Nombre de délégués : 13 Nombre de délégués en exercice : 13

Présents : Mmes Isabelle Lavastre, Morgane Madiot, Marielle Muret-Baudoin et MM. André Crocq, Dominique Denieul, Gilles Dreuslin, Pascal Goriaux, Daniel Guillotin, Claude Jaouen, Stéphane Piquet, Jean-Claude Rouault

Votants : 11

Excusés : MM. Guillaume Bégué, Jean-Marc Legagneur,

Assistaient également : Mme Nathalie Bentz-Fontanel, MM. Emmanuel Eloré, Emmanuel Fraud, Lionel Henry, Alain Kermarrec, élus délégués suppléants au Bureau syndical dont le titulaire est présent.

Secrétaire de séance : Mme Marielle Muret-Baudoin est désignée secrétaire de séance.

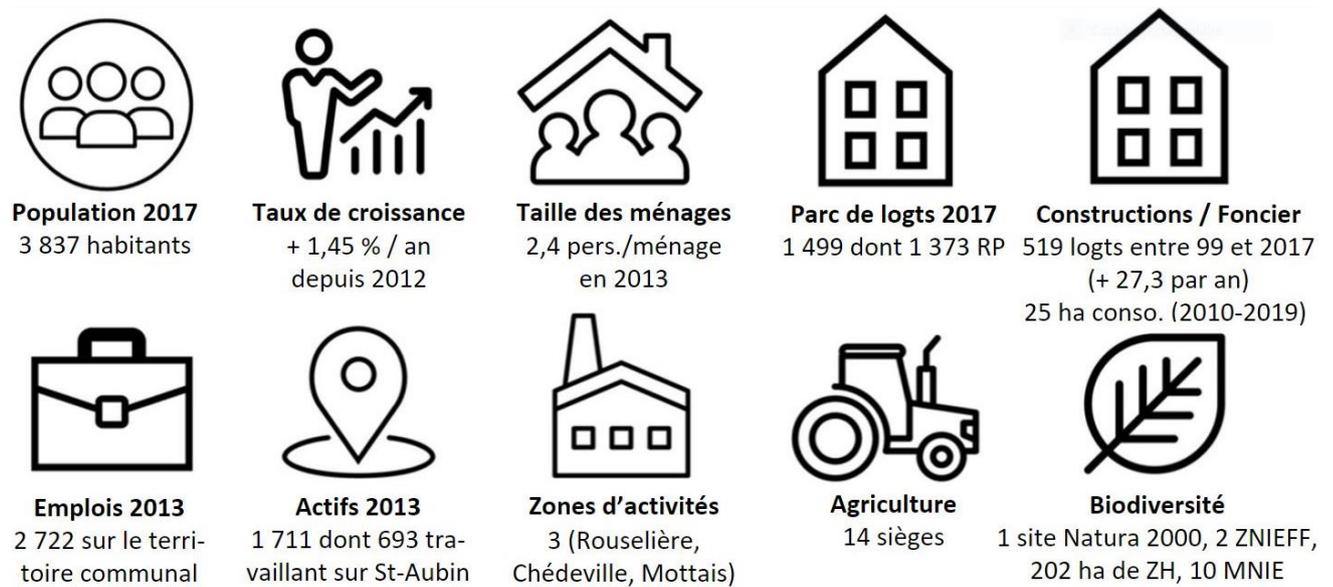
N°335/2021	Syndicat mixte du Pays de Rennes
Objet	Projet de révision du PLU de la commune de Saint-Aubin-du-Cormier

*Vu la loi n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,
Vu la loi n° 2002.276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.122-1 et suivants, L.123-1 et suivants,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 30 octobre 2002 fixant le périmètre du SCoT du Pays de Rennes,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 11 avril 2003 créant le Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes,
Vu l'installation du Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes le 16 avril 2003,
Vu la délibération n° 148-2007 du 18 décembre 2007 approuvant le SCoT du Pays de Rennes,
Vu la délibération n° 207-2012 du 9 octobre 2012 qui prescrit la révision du SCoT,
Vu la délibération n° 244-2015 du 29 mai 2015, approuvant le SCoT révisé comprenant un DAC,
Vu le dossier transmis au Syndicat mixte du Pays de Rennes par la commune de St-Aubin-du-Cormier le 9 novembre 2020.*

EXPOSE

Le 9 novembre 2020, la commune de Saint-Aubin-du-Cormier a transmis pour avis au Syndicat mixte du Pays de Rennes, le projet de révision de son PLU (échéance retenue pour le PLU : 2031).

Quelques éléments de diagnostic :



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'organise autour de 6 axes :

- accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière (+ 3 % par an),
- poursuivre le développement de la commune en tant que pôle d'emplois,
- maintenir un cadre de vie agréable,
- favoriser la diversification des modes de déplacement,
- préserver la biodiversité,
- mettre en valeur les paysages saint-aubinais.

Il convient tout d'abord de signaler que le projet de PLU prévoit plusieurs dispositions particulièrement intéressantes par rapport à la mise en œuvre du SCoT. Ces dernières concernent les thématiques suivantes :

- consommation foncière : les zones constructibles ont été réduites de 10 ha par rapport au PLU actuel, tous les hameaux et les villages sont désormais inconstructibles, les densités prévues dans les nouvelles opérations d'urbanisme sont supérieures à ce que demande le SCoT (25 logements/ha minimum en extension et 30 logements/ha minimum en renouvellement urbain), 25 % des nouveaux logements produits en renouvellement urbain, aucun STECAL à vocation « Habitat » n'est prévu,
- activités commerciales : définition d'un périmètre de centralité conforme à ce que demande le SCoT (densité, mixité des fonctions...), intégration des dispositions prévues par le SCoT dans les dispositions générales du règlement littéral...
- biodiversité / Trame Verte et Bleue : mise en place d'emplacements réservés pour l'aménagement d'espaces verts et la préservation des continuités écologiques, protection de l'ensemble des MNIE (classement en zone NP) et des zones humides, interdiction des plantes invasives listées par le Conservatoire Botanique National de Brest (article 6.2 des zones UE, AUO...), protection de 167 km de haie et de tous les arbres de plus de 7 m de haut, création d'une annexe MNIE...
- qualité des nouvelles opérations d'urbanisme : intégration de dispositions dans le règlement littéral pour favoriser la prise en compte des principes du bioclimatisme, la sobriété foncière...

Suite à l'analyse du dossier, il ressort par ailleurs que le projet de PLU soulève plusieurs remarques au regard des orientations du SCoT en vigueur :

- nouveaux logements à produire : 573 nouveaux logements sont prévus sur la période 2021-2031 (75 dans les ZAC en cours, 150 en densification et 350 en extension). En revanche, les nouveaux logements qui pourraient être créés sur la période 2021-2031 par changement de destination (49 constructions ont été identifiées au total) mériterait d'être indiqués notamment dans le PADD (voir objectif 5 p. 5),

- Zone de Développement Économique (ZDE) :
 - zone 1AUM (4,8 ha) : la réalisation d'équipements ayant un intérêt général sur une partie de ce site ne pose pas de problème puisque la zone est en continuité de la tache urbaine. Il convient toutefois de rappeler que les ha dédiés aux équipements devront être déduits du potentiel communal (35 ha) et que les ha dédiés aux activités devront quant à eux, être déduits du potentiel de la ZDE (42 ha),
 - zone 1AUE (18 ha) : l'OAP n°15 renvoie sa mise en œuvre dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui doivent elles-mêmes s'inscrire dans une étude d'aménagement global. L'OAP n°15 mériterait ainsi d'être complétée afin de rappeler que cette d'étude d'aménagement d'ensemble devra également inclure la zone 2AUE. Il conviendrait également de faire référence au site stratégique " Porte du Cormier " dans l'OAP n°15 et/ou le PADD,
 - zone 2AUE (20 ha) : sa vocation, sa programmation et sa desserte principale ne sont pas précisées. Il conviendrait de compléter l'OAP le PADD pour rappeler la nécessité d'un projet d'ensemble sur l'ensemble de la ZDE (zones 1AUM, 1AUE et 2AUE),
 - les OAP n°14, 15 et 16 mériteraient d'être complétées afin d'imposer la recherche d'une gestion économe des sols sur l'ensemble de la ZDE et ainsi l'inscrire dans une logique de sobriété foncière.
- Biodiversité / Trame Verte et Bleue : afin de garantir une meilleure prise en compte des MNIE, il conviendrait d'y faire référence dans le PADD et d'indiquer dans le règlement littéral de la zone NP que ce qui est autorisé l'est « sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à la fonctionnalité écologique des MNIE ». Il serait également intéressant de reprendre - notamment pour les zones UB, 1AUO et 1AUE - la disposition de l'article A 5.4 du règlement littéral qui impose la présence de points de passage pour la faune tous les 10 m au niveau du sol pour les clôtures comportant des soubassements.

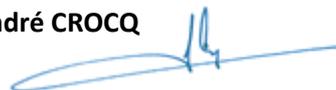
Afin d'aller plus loin, il pourrait également être intéressant de :

- compléter les OAP thématiques pour favoriser l'adaptation du bâti et de l'urbanisme au climat de demain :
 - privilégier les formes urbaines résilientes (utilisation des vents dominants pour rafraîchir les logements et les espaces publics...),
 - inciter à la végétalisation des espaces urbains et à la présence d'eau en ville afin de créer des « oasis de fraîcheur » (remplacement des surfaces asphaltées par des matériaux perméables et adaptés aux fortes chaleurs et/ou des zones de pleine terre, renforcement de la végétalisation, création de zones ombragées, installation de fontaines et jeux d'eau...),
 - demander à privilégier l'utilisation de dispositifs et de matériaux permettant de garantir le confort thermique des logements (végétalisation des toitures et/ou des façades, utilisation d'enduit réfléchissant ou de membrane éco-énergétique en toiture, optimisation de la ventilation naturelle, isolation renforcée...).
- compléter l'article 5 des zones U et AU afin que certains dispositifs visant à garantir le confort thermique soient privilégiée au niveau des toitures terrasses (ex. : toiture végétalisée, membrane éco-énergétique...),
- autoriser les parcs photovoltaïques en zone NC (ancienne carrière) d'autant qu'elle se trouve à proximité immédiate de locaux d'activités (possibilité de mettre en place une boucle énergétique ?),
- compléter le règlement littéral afin de favoriser le recours aux énergies renouvelables dans les zones d'activités et notamment dans la ZDE.

Après avoir délibéré, le Syndicat mixte du Pays de Rennes, à l'unanimité donne un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Saint-Aubin-du-Cormier en souhaitant une prise en compte des remarques.

**Pour extrait conforme
Délibération publiée le
Transmise le
Certifiée exécutoire**

**Le Président,
André CROCQ**





Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale de Bretagne
sur le projet de révision du plan local d'urbanisme
de Saint-Aubin-du-Cormier (35)**

n° : 2020-8494

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a délibéré par échanges électroniques comme convenu lors de sa réunion en visioconférence du 2 février 2021 sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Aubin-du-Cormier (35).

Ont participé à la délibération ainsi organisée : Alain Even, Chantal Gascuel, Antoine Pichon, Jean-Pierre Thibault et Philippe Viroulaud.

En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Saint-Aubin-du-Cormier pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 9 novembre 2020.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL de Bretagne agissant pour le compte de la MRAe a consulté par courriel du 10 novembre 2020 l'agence régionale de santé de Bretagne.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après en avoir délibéré par échanges électroniques, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Synthèse de l'Avis

La commune de Saint-Aubin-du-Cormier se situe au nord-est du département d'Ille-et-Vilaine, à l'interface entre les pôles de Rennes et Fougères. La commune dispose d'une localisation attractive aux abords de l'autoroute A84, qui favorise un dynamisme économique ainsi qu'une croissance démographique certaine, d'autant que la commune dispose d'un cadre de vie agréable, auquel participe un riche patrimoine naturel (notamment forestier) et bâti.

À partir d'un PLU datant de 2007, la commune a élaboré un projet de révision qui vise un important développement démographique et économique, porteur de conséquences sur l'environnement au sens large : artificialisation des sols, augmentation des effluents à traiter, hausse du trafic routier et de la fréquentation des espaces naturels, modification de la qualité paysagère et du cadre de vie d'une manière générale. Cela demande une évaluation environnementale robuste, à même de caractériser précisément les incidences potentielles et de prendre les mesures d'évitement et de réduction adéquates des impacts négatifs pour assurer l'absence d'incidences notables sur l'environnement, ou à défaut leur compensation. **En l'état, et malgré des initiatives pertinentes menées par la collectivité (densification importante dans le centre-ville, réalisation d'un atlas de la biodiversité communale...), l'évaluation environnementale présentée dans le dossier n'est pas à la hauteur de l'enjeu. Son échelle strictement communale, pour la plupart des enjeux, est à également à discuter au regard des thématiques environnementales mentionnées.**

S'agissant notamment de l'amélioration de la qualité de l'eau, enjeu prégnant sur la commune, celui-ci est très insuffisamment pris en compte : l'évaluation des incidences du projet sur la qualité des milieux aquatiques est quasi inexistante, tant sur l'articulation du développement urbain avec les capacités d'assainissement et l'acceptabilité du milieu, que sur la gestion des eaux pluviales. L'identification de la trame verte et bleue demande également à être affinée, pour asseoir des mesures concrètes de préservation et de restauration des continuités écologiques. Le dossier demande aussi à être complété (par des éléments qui existent éventuellement par ailleurs) concernant la qualité paysagère des futures opérations d'aménagement ainsi que la réflexion relative à la mobilité et à ses enjeux (nuisances sonores, qualité de l'air...).

Globalement, les mesures d'évitement et de réduction des impacts négatifs prises ne permettent pas de garantir l'absence d'incidences notables sur l'environnement. En particulier, l'importante consommation foncière est en décalage avec l'objectif national de « zéro artificialisation nette ».

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé ci-après.

Sommaire

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision du plan local d'urbanisme et des enjeux environnementaux.....	5
1.1 Contexte et présentation du territoire.....	5
1.2 Présentation du projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Aubin-du-Cormier.....	7
1.3 Principaux enjeux relevés par l'Ae.....	8
2. Qualité de l'évaluation environnementale.....	8
2.1 Justification des choix, solutions de substitution.....	8
2.2 Analyse des incidences du plan et mise en œuvre de la séquence éviter, réduire, compenser (ERC).....	9
2.3 Modalités de suivi.....	9
3. Prise en compte de l'environnement par le projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Aubin-du-Cormier.....	10
3.1 Organisation spatiale et artificialisation des sols.....	10
3.2 Préservation du patrimoine naturel et de la qualité paysagère.....	11
3.3 Milieux aquatiques, aspects qualitatifs et quantitatifs.....	13
3.4 Mobilité, changement climatique et énergie.....	15
3.5 Prise en compte des risques et limitation des nuisances.....	16

Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision du plan local d'urbanisme et des enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

La commune de Saint-Aubin-du-Cormier se situe au nord-est du département d'Ille-et-Vilaine, à l'interface entre les pôles de Rennes et Fougères. Elle fait partie de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) Liffré-Cormier Communauté qui a élaboré un projet de territoire « Liffré Cormier 2030 » et compte 3837 habitants (INSEE 2017) pour une superficie de 27,41 km². À plus grande échelle, la commune appartient au Pays de Rennes ; le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Rennes constitue le principal document cadre de ce PLU.

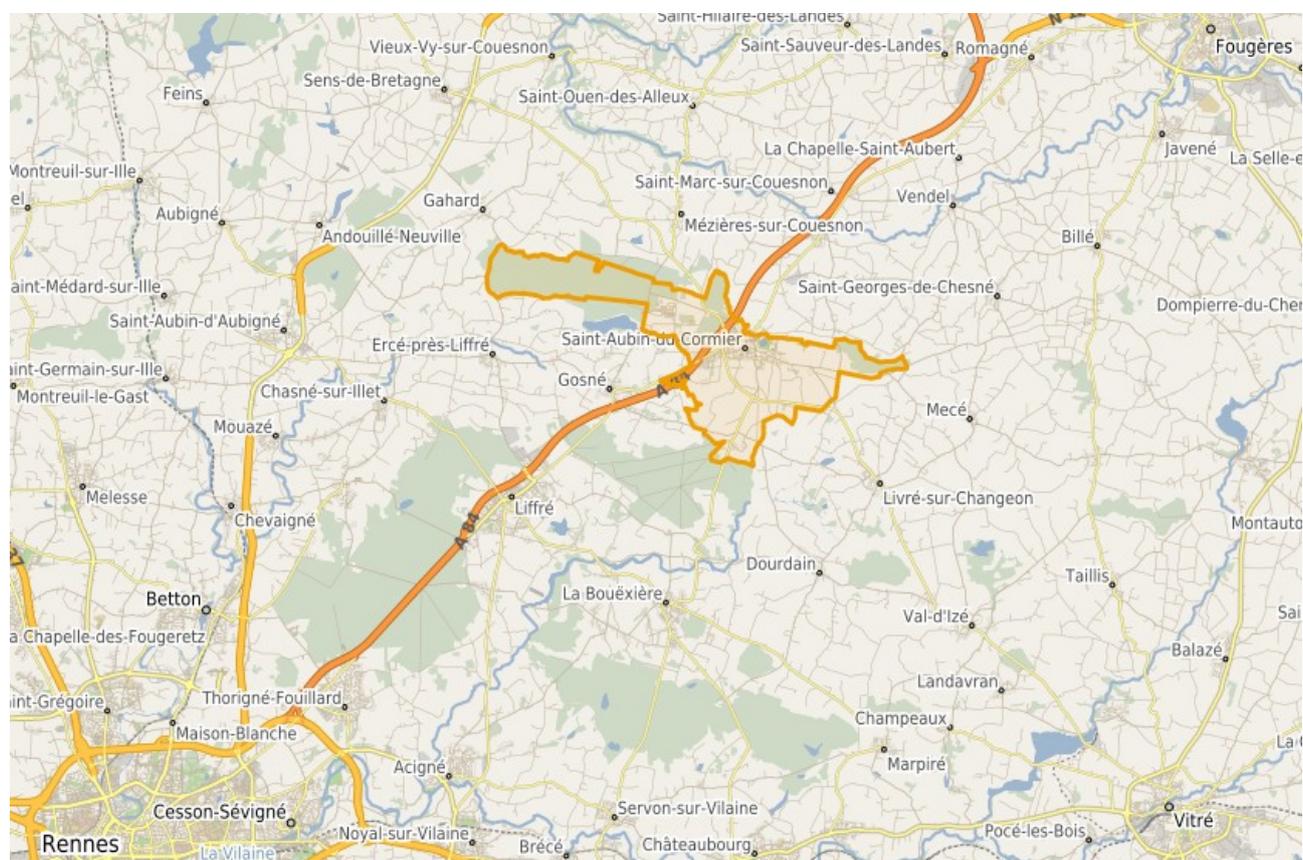


Figure 1 : Localisation de la commune (source : dossier)

Située à proximité de la « route des estuaires » A84, axe Rennes/Fougères, la commune est accessible par la RD794. La commune figure par ailleurs sur la ligne 9a « Fougères – Rennes » du réseau de transports en commun BreizhGo, qui relie plusieurs fois par jour, Rennes et Fougères en une trentaine de minutes.

La localisation attractive de la commune a favorisé le développement économique de celle-ci : Saint-Aubin-du-Cormier concentre un tiers des emplois totaux de l'EPCI et dispose de trois zones d'activités sur son territoire, dont deux d'importance communautaire. Il existe par ailleurs dans le centre-ville une riche activité commerciale (plus de 70 commerces et services). De plus la commune abrite à La Lande d'Ouée, un important camp militaire.

La dynamique résidentielle est également soutenue, portée par une accessibilité routière et un cadre de vie attractif, auquel participe le riche patrimoine naturel et bâti de la commune.

La commune comporte un site Natura 2000 : « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève », une ZNIEFF¹ de type I : « Les Tressardières – bois de St-Fiacre » et une ZNIEFF de type II : « Forêt de Saint-Aubin-du-Cormier ». Les boisements et landes couvrent un peu plus de 1 000 ha du territoire communal, soit plus de 37 % de la superficie totale. Les haies bocagères et la ripisylve² s'étirent sur près de 167 km de linéaire, et environ 202 ha de zones humides ont été répertoriés. Enfin, plusieurs corridors écologiques ont été identifiés sur la commune en lien avec les vallées et vallons ainsi que les grands boisements.

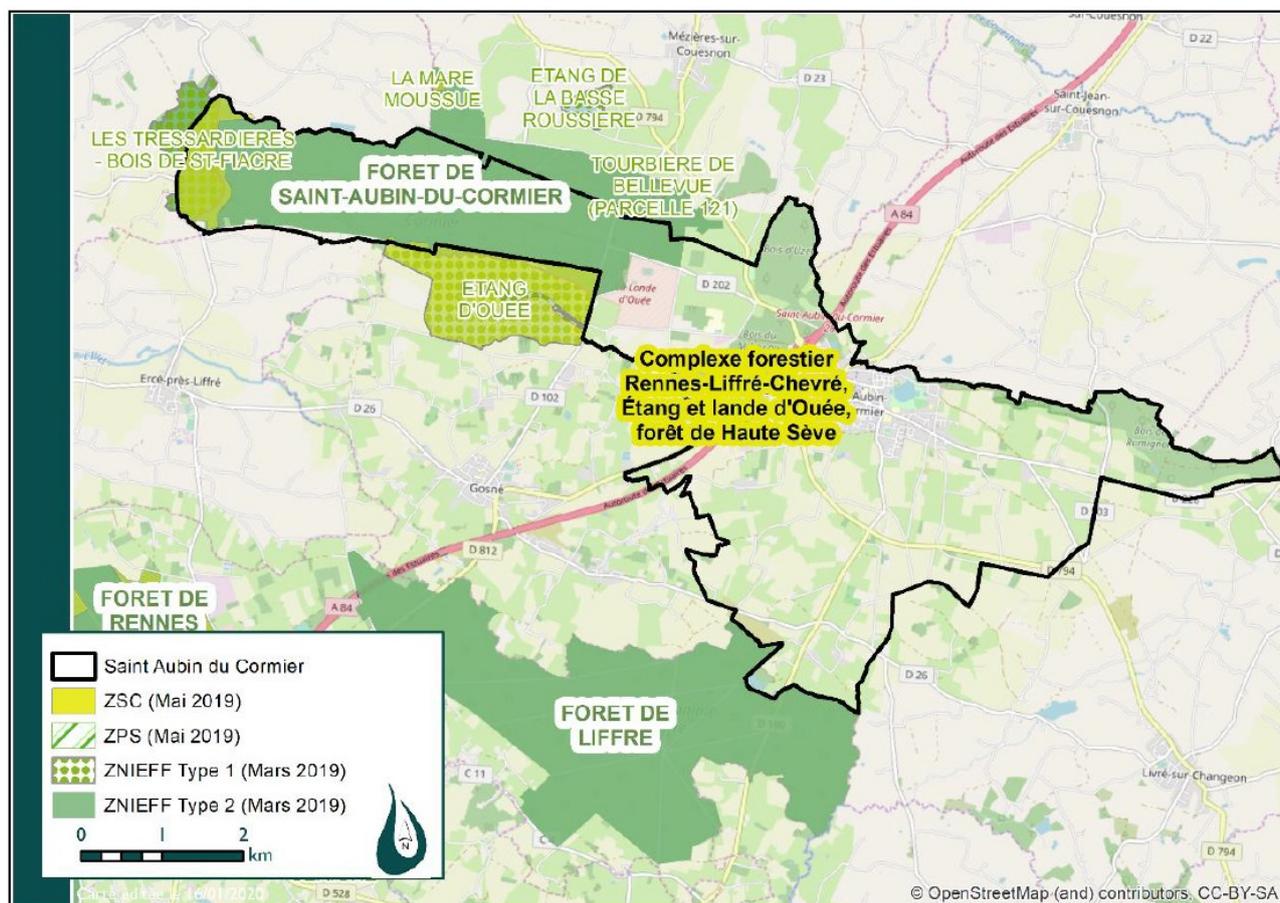


Figure 2 : Principaux espaces naturels remarquables de la commune (source : dossier)

- 1 Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique.
- 2 Végétation bordant les milieux aquatiques.

S'agissant du patrimoine bâti, la commune comprend plusieurs monuments historiques protégés: notamment le site archéologique de la Forêt de Haute Sève, où sont classés ou inscrits 5 menhirs, et le château (les restes de la tour). Outre ces éléments architecturaux ou archéologiques, la ville possède un patrimoine urbain notable, notamment son centre historique, qui constitue un ensemble architectural de qualité³.

Le territoire communal de Saint-Aubin-du-Cormier est situé principalement sur le bassin versant de l'Illet. Ce cours d'eau, en état écologique moyen, est classé en secteur prioritaire d'assainissement par le Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine.

Un captage d'eau pour la production d'eau potable est présent au Nord-Est du territoire, sur la commune voisine de Saint-Jean-sur-Couesnon, au lieu-dit « Le Rocher ». Une partie du périmètre de protection de ce captage concerne la partie Est du territoire communal de Saint-Aubin-du-Cormier

1.2 Présentation du projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Aubin-du-Cormier

Le projet de PLU vise une croissance démographique soutenue de 3 % par an, soit l'accueil d'environ 1350 nouveaux habitants à l'horizon 2030, pour atteindre 5350 habitants environ à la fin de la période.

Pour la prochaine décennie, il est prévu la construction de 573 logements. Ils sont répartis de la façon suivante : environ 150 logements en densification, 75 logements dans la ZAC de « La Bellangerie » en cours d'aménagement, et 350 logements en extension de l'urbanisation. Les logements en extension sont prévus sur une surface de 14,2 ha (en hachuré rose sur la figure suivante).

Le projet de PLU identifie par ailleurs une surface de 4.9 ha, le parc d'activités de la Chaîne, qui vise à recevoir des équipements publics ainsi que des activités artisanales (en hachuré bleu foncé), ainsi que 18,4 ha de zones à urbaniser à vocation économique sur le court terme (en hachuré violet clair) et 20,8 ha sur le long terme (en hachuré violet foncé). Une zone à urbaniser à vocation d'équipements est également prévue ; ce secteur couvre une superficie de 5,1 ha (en hachuré bleu clair).

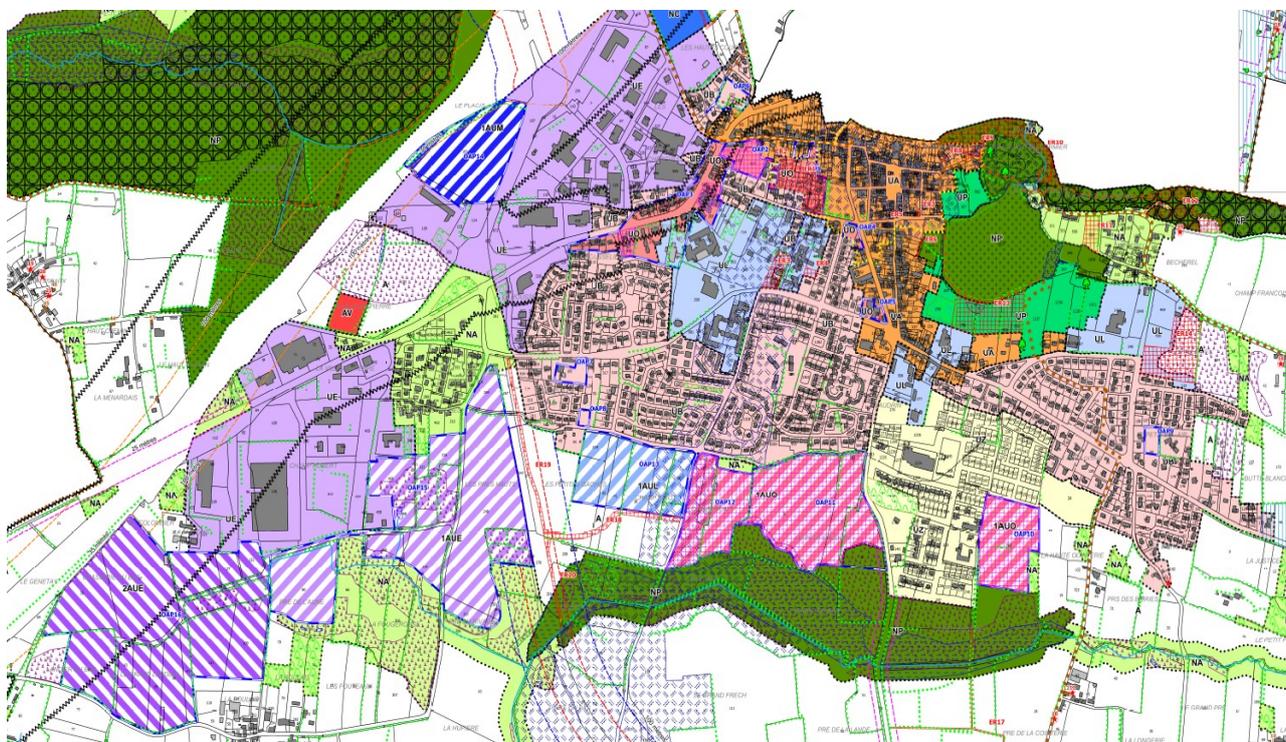


Figure 3 : Extrait du plan de zonage, avec les zones à urbaniser en hachuré (source : dossier)

3 D'après le dossier, une demande d'AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) est en cours.

Au total, 58,6 ha de zones à urbaniser (AU) sont identifiées, ce qui représente près du tiers de la surface de 186 ha des zones d'ores et déjà urbanisées (zones U du PLU). Les zones AU représentent ainsi 2,1 % du territoire communal, et les zones d'ores et déjà urbanisées 6,8 %.

1.3 Principaux enjeux relevés par l'Ae

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux de la révision du PLU identifiés comme principaux sont :

- **la conjugaison d'un rythme de développement démographique et économique soutenu avec les objectifs de sobriété foncière**, étant donné l'attractivité de la commune et son urbanisation historiquement consommatrice d'espaces (lotissements à faible densité, vastes zones d'activités...) ;
- **la préservation et l'amélioration de la qualité des milieux naturels, notamment aquatiques**, au regard de la qualité du patrimoine naturel, de la présence d'un captage d'eau potable à proximité, et des pressions exercées sur les milieux naturels par les rejets d'assainissement ;
- **la prise en compte des qualités paysagères de la commune**, caractérisée par un patrimoine culturel et naturel reconnu, qui participent à un cadre de vie apprécié.

Les enjeux de mobilité et de contribution à l'atténuation du changement climatique, et d'exposition de populations à des risques et nuisances sonores, méritent également d'être considérés avec attention.

2. Qualité de l'évaluation environnementale

2.1 Justification des choix, solutions de substitution

Trois scénarios démographiques sont proposés (+1,5 %, +3 % et +3,4 %). Le troisième scénario est écarté car il « entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère ». Le premier scénario l'est également, car il ne permettrait pas « un renouvellement de la population », ni de « pérenniser des équipements collectifs », ni « d'atteindre les objectifs élevés de densification que s'est fixée la commune ». Ce dernier argument, le seul ayant trait à l'environnement, interroge dans la mesure où les orientations régionales et nationales en termes de développement durable fixent un objectif de zéro artificialisation nette à terme. **Au final, si ces scénarios démographiques permettent une amorce de présentation des motifs des choix, ils sont toutefois trop limités en termes de justifications, en particulier s'agissant de leurs impacts sur l'environnement.**

Quatre scénarios de répartition de l'urbanisation⁴ à vocation d'habitat figurent également dans le rapport de présentation. Leur justification, davantage étayée que celle des scénarios démographiques, présente pertinemment les incidences potentielles concernant plusieurs champs environnementaux (paysage, artificialisation, biodiversité, assainissement...). Il aurait été intéressant d'envisager ces scénarios de répartition de l'urbanisation pour chaque hypothèse démographique, afin de rendre compte des impacts environnementaux qui vont de pair avec la démographie.

L'Ae recommande de renforcer la justification des choix de révision du PLU en renforçant, en particulier, la définition et l'analyse de scénarios démographiques au regard de leurs incidences sur l'environnement et en les croisant avec les scénarios de répartition de l'urbanisation.

4 « Une densification urbaine limitée », « Une densification plus poussée accompagnée d'extensions urbaines dans la continuité des dernières opérations d'habitats et maintien des hameaux constructibles », « Une densification plus poussée accompagnée d'extensions urbaines dans la continuité des dernières opérations d'habitats », et « Une densification plus poussée accompagnée d'extensions urbaines dans la continuité sud et ouest de la ZAC ».

2.2 Analyse des incidences du plan et mise en œuvre de la séquence éviter, réduire, compenser (ERC)⁵

L'état initial de l'environnement des sites ouverts à l'urbanisation permet d'appréhender certaines incidences environnementales possibles, avec, toutefois, un déficit d'informations s'agissant de la biodiversité notamment. Par ailleurs, les mesures ERC prises ne permettent pas toujours de garantir l'absence d'incidences résiduelles notables. En effet, les OAP sectorielles, globalement très génériques, apparaissent insuffisantes pour traiter des enjeux spécifiques forts tels que la qualité paysagère des opérations de densification, l'absence de dérangement des espèces⁶ pour les opérations situées à proximité d'une continuité écologique, ou encore la bonne gestion des eaux pluviales pour prévenir le risque de dégradation des milieux aquatiques lorsque des zones humides sont en aval.

Par ailleurs, d'une manière générale, pour les enjeux environnementaux de préservation et d'amélioration de la qualité des milieux aquatiques, d'approvisionnement en eau potable et de maîtrise des déplacements carbonés (ainsi que des enjeux de qualité de l'air et de nuisances sonores), le rapport de présentation n'apporte pas assez d'éléments pour conclure à une absence d'incidences du PLU sur l'environnement.

Pour ces enjeux, approfondir l'analyse doit permettre d'identifier les risques d'incidences résiduelles, et de prévoir si nécessaire les mesures appropriées. Ces points sont détaillés dans la partie III du présent avis.

2.3 Modalités de suivi

Le dispositif de suivi des effets du PLU doit permettre de vérifier au fur et à mesure de la mise en œuvre du projet que celui-ci s'inscrit bien dans la trajectoire fixée, notamment quant à la maîtrise des incidences sur l'environnement, et de mesurer l'influence du PLU sur ces résultats.

Dans cette perspective, le dispositif proposé demande à être complété par la périodicité de mise à jour des données et enrichi par des objectifs chiffrés à associer aux indicateurs, afin de permettre un suivi effectif des effets du PLU et de faciliter la compréhension du public. Par ailleurs, le dispositif doit être développé sur de nombreux sujets, en particulier en ce qui concerne le suivi des impacts qualitatifs sur l'environnement (qualité des milieux aquatiques, qualité de l'air...), non mentionnés.

L'Ae recommande à la commune de compléter le dispositif de suivi afin d'assurer un suivi plus précis des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, et de s'engager sur l'utilisation qui sera faite des résultats de ce suivi.

5 La « séquence » ERC est introduite dans les principes généraux du droit de l'environnement. Elle vise une absence d'incidences environnementales négatives, en particulier en termes de perte nette de biodiversité, dans la conception puis la réalisation de plans, de programmes ou de projets d'aménagement du territoire. Elle repose sur trois étapes consécutives, par ordre de priorité : éviter les atteintes à l'environnement, réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, s'il subsiste des effets résiduels, de veiller à les compenser par des mesures appropriées.

6 On parle de dérangement quand un comportement humain a une incidence négative sur celui de la faune, dans ses activités de nourrissage, migration, reproduction, ou encore hibernation par exemple. Cette interaction se caractérise par un stress anormal de l'animal, qui peut significativement affecter ses chances de survie.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Aubin-du-Cormier

3.1 Organisation spatiale et artificialisation des sols

L'hypothèse démographique retenue, une augmentation moyenne de la population de 3 % par an, inscrit le développement du territoire dans la perspective d'une croissance très soutenue qui correspond davantage aux taux observés lors de périodes antérieures qu'aux dynamiques récentes (1,5 % par an sur la période 2012-2017). Cette hypothèse démographique représente par ailleurs le taux de variation de la population le plus élevé des trois communes pôles de la communauté de communes, qui connaissent pourtant une croissance de la population similaire ou supérieure à celle de Saint-Aubin-du-Cormier ces dernières années⁷. La prise en compte des dynamiques communales et intercommunales récentes dans la définition de cet objectif de croissance demande à être démontrée à l'échelle pertinente qui n'est pas limitée à la commune.

Cet objectif de croissance correspond à l'accueil d'environ 1 350 nouveaux habitants, pour atteindre une population de 5 350 habitants à l'horizon 2030. La soutenabilité de ce projet de développement, à savoir les possibilités de construction de nouveaux logements sans impact notable sur l'environnement, ou encore l'adaptation du projet à la capacité des infrastructures et équipements locaux, n'est pas évaluée.

Il est prévu la construction de 573 logements, dont 78 estimés comme nécessaires au maintien de la population actuelle, du fait de la diminution de la taille des ménages. Cette appréciation du besoin apparaît surestimée, dans la mesure où les possibilités de reconquête de logements vacants⁸ ne sont pas intégrées dans le calcul et où l'importance de la diminution de la taille des ménages n'est pas justifiée de manière satisfaisante⁹. Il s'agira par ailleurs de justifier l'estimation du potentiel de densification – qui s'élève à 150 logements (dont 5 par changement de destination de bâtiments agricoles¹⁰) – dont les modalités de calcul ne sont pas présentées.

Après déduction du potentiel de densification et des opérations en cours (75 logements dans la ZAC de « La Bellangerie »), et en se basant sur les hypothèses de croissance et de diminution de la taille des ménages précédemment évoquées, le rapport identifie un besoin de construction d'environ 350 nouveaux logements en extension urbaine, sur une surface totale d'environ 14 ha.

Aucun séquençage de l'urbanisation à vocation d'habitat n'est prévu (recours au zonage 2AU pour identifier les zones à urbaniser à plus long terme), d'où un risque, à éviter, de concurrence entre les parcs neuf et ancien, facteur de vacance de logements et de consommation de sols et d'espaces agricoles et naturels.

Les douze OAP à vocation d'habitat fixent une densité minimale à respecter qui fluctue, en fonction des secteurs, de 21 à 94 logements par hectare. L'application de ces densités constitue une amélioration notable par rapport à la décennie précédente (moyenne de 15,8 logements /ha d'après le dossier), et un levier important de diminution de la consommation foncière. Malgré la mobilisation de ce levier, le fort

7 Objectif de 2,75 % par an pour Liffré, qui a connu une variation de la population de 1,6 % par an sur la période 2012-2017, et objectif de 1,85 % par an pour le pôle d'appui de La Bouëxière, qui a connu une variation de la population de 2,2 % par an sur la période 2012-2017.

8 D'après l'INSEE, la commune compte 6,3 % de logements vacants en 2017.

9 Elle est basée sur la période 1999-2013 marquée par une forte diminution de la taille des ménages, dont la représentativité pour la période actuelle pose question.

10 49 changements de destination, c'est-à-dire de transformation de bâtiments agricoles en logements, sont autorisés par le règlement du PLU. Il est estimé que seuls 10 % des changements de destination seront effectués, sans explication spécifique.

objectif démographique de ce projet de PLU inscrit l'artificialisation des sols à vocation d'habitat dans la lignée de l'artificialisation observée au cours de la décennie précédente¹¹, bien loin de l'objectif national et régional du « zéro artificialisation nette ».

L'Ae recommande de :

- **réinterroger l'hypothèse de croissance démographique dans une perspective intercommunale (en particulier avec les pôles de Liffré et La Bouëxière) afin d'assurer la soutenabilité du projet du point de vue environnemental ;**
- **justifier et, si nécessaire, revoir l'hypothèse de diminution de la taille des ménages ainsi que l'estimation du potentiel de densification de l'enveloppe urbaine ;**
- **intégrer au calcul les possibilités de reconquête de logements vacants, réévaluer les besoins de construction, et réduire l'urbanisation en extension en conséquence (a minima en la séquençant).**

De vastes zones à urbaniser sont prévues pour le développement des activités économiques à court ou long terme, justifiées au sein du dossier par le faible potentiel restant au sein des zones de l'intercommunalité ainsi que par le statut de la commune en tant que « pôle d'emploi ». Si ces arguments permettent de justifier l'ouverture à l'urbanisation d'espaces à vocation économique, l'ampleur des zones prévues appelle une justification bien plus étayée, en particulier s'agissant de la stratégie adoptée (types d'activités ciblées, articulation avec les zones d'activités des communes voisines...).

Enfin, le projet de révision du PLU n'analyse pas les effets des extensions d'urbanisation sur la fonctionnalité agroécologique des exploitations agricoles (stockage de carbone, qualité des paysages, lien entre production agricole et alimentation du territoire). Les fonctions environnementales des sols consommés par les extensions d'urbanisation doivent être mieux prises en compte afin d'examiner les différentes options possibles pour compenser les incidences du projet de PLU sur ces fonctions, pour le territoire communal et au-delà.

L'Ae recommande d'explicitier ou de revoir le projet d'urbanisation à vocation économique à partir d'une vision d'ensemble de l'intercommunalité, voire du développement de l'aire d'attraction de Rennes, et de mener une réflexion sur les fonctions fragilisées par l'urbanisation et les mesures de compensation possibles.

3.2 Préservation du patrimoine naturel et de la qualité paysagère

Le territoire est soumis à de multiples pressions (artificialisation des sols en particulier) qui menacent les espaces remarquables sur les plans paysager ou écologique, mais aussi les milieux de nature « ordinaire » comme les sols, ou les paysages du quotidien, dont la reconnaissance, la protection ou la qualité est souvent moins prise en compte. L'analyse des incidences du projet – en particulier des extensions d'urbanisation et de leur localisation – vis-à-vis des lignes de force du paysage, et vis-à-vis des milieux naturels et éléments supports de la trame verte et bleue doit permettre d'évaluer les impacts sur les habitats et espèces et sur les territoires perçus, au-delà des espaces identifiés comme sensibles.

3.2.1. Biodiversité

- Trame verte et bleue (TVB)¹²

Le dossier propose une identification de la trame verte et bleue (TVB) qui met bien en évidence les grands réservoirs de biodiversité ainsi que les principaux corridors reliant ces réservoirs, **sur un périmètre pertinent qui dépasse les strictes limites communales** (cf figure ci-dessous). Si cette identification

11 18,1 ha comparé aux 19 ha de la décennie précédente, d'après le dossier.

12 Réseau formé de continuités écologiques terrestres (trame verte : boisements, bocage...) et aquatiques (trame bleue : cours d'eau, zones humides...).

cartographique constitue une bonne première approche de la trame, il convient de la compléter par une approche fonctionnelle des continuités et des ruptures. Par exemple, le bourg, qui apparaît comme « étanche » à toute biodiversité du point de vue cartographique, peut dans les faits être fréquenté par la petite faune et présenter un intérêt floristique. Ceci est d'autant plus plausible que la commune compte un étang d'environ 5 ha au nord de la zone agglomérée.

Un Atlas de la Biodiversité Communale est en cours d'élaboration par la commune. Débutée en 2018, cette démarche est particulièrement pertinente pour permettre une meilleure préservation, remise en état et mise en valeur de la biodiversité communale et son appropriation par les habitants eux-mêmes. Son achèvement sera l'occasion de préciser la TVB identifiée dans le cadre de la révision du PLU, et de revoir, le cas échéant, les projets d'aménagement (en adaptant par exemple les OAP de secteurs aux enjeux nouvellement identifiés). En effet, en l'état, le dossier ne donne aucune information sur les espèces et habitats présents au sein des zones de projet, et ne prévoit donc aucune mesure ERC adaptée à la préservation de la biodiversité protégée ou « ordinaire » qui s'y trouverait.

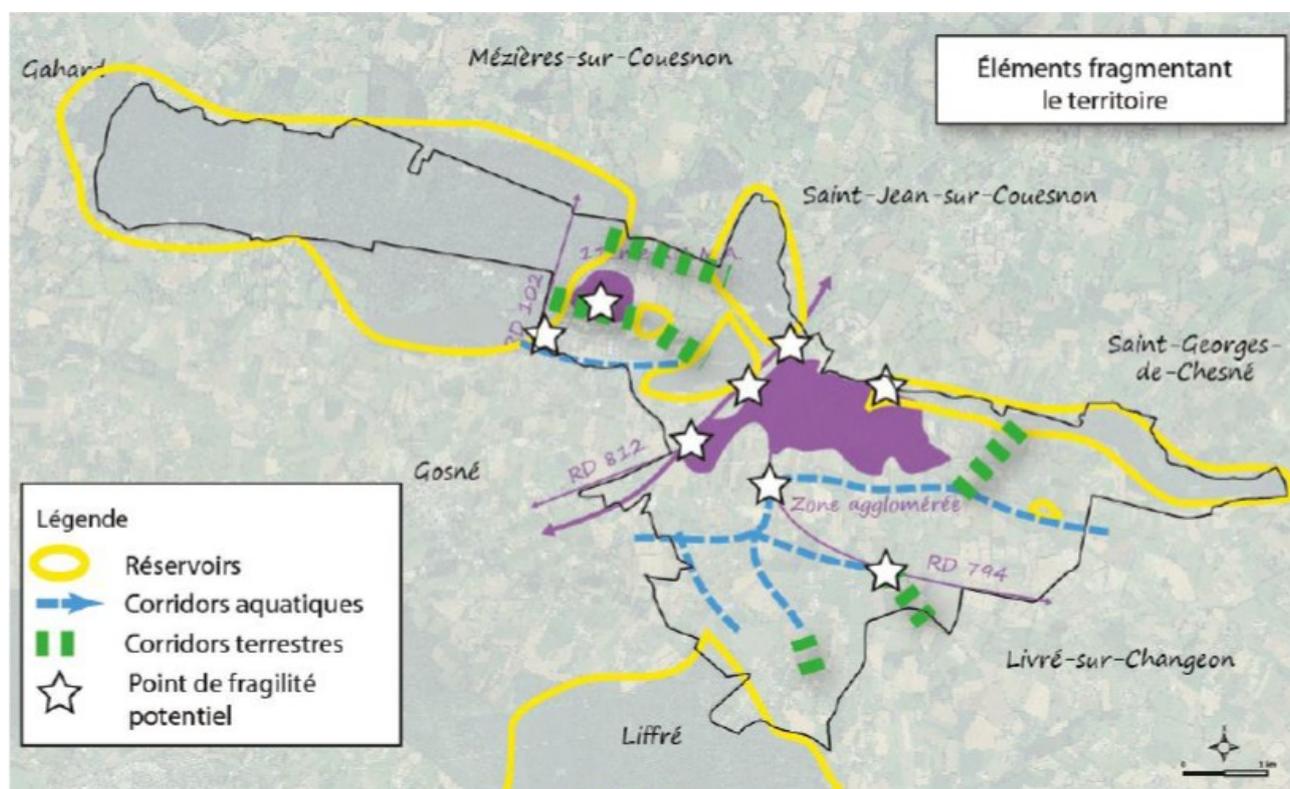


Figure 4 : Carte de synthèse de la trame verte et bleue du territoire (source : dossier)

Le PLU assure dans l'ensemble la protection des éléments structurants de la trame verte et bleue (boisements, bocages, zones humides, cours d'eau...), bien que plusieurs zones humides soient menacées par l'urbanisation des zones à vocation économique prévues au projet de PLU¹³. La protection des cours d'eau demande toutefois à être renforcée, par une interdiction des affouillements, terrassements, drainages et busages au sein des marges de recul des cours d'eau, et cette protection doit s'appliquer à toutes les zones du PLU, afin de prendre en compte les éventuels cours d'eau qui n'auraient pas été inventoriés.

Les éventuelles incidences indirectes du projet de PLU sur les continuités écologiques ne sont pas développées, alors que plusieurs zones à urbaniser présentent un enjeu pour celles-ci. Sont par exemple concernées les opérations d'habitat au sud de la commune, qui sont situées en amont d'une continuité écologique constituée de milieux aquatiques qui pourraient être affectés par le ruissellement d'eaux

13 Des mesures de compensation sont évoquées dans le dossier.

pluviales. Un éventuel dérangement des espèces serait également à analyser.

La notion de « **trame noire** », pertinente dans le cadre de la lutte contre la pollution lumineuse et ses impacts sur les espèces (et propice aux économies d'énergie), est évoquée dans le dossier mais pas développée ; son identification au même titre que la TVB permettrait une meilleure prise en compte de cet enjeu.

Quant à l'enjeu de sauvegarde des continuités écologiques, il est bien identifié, mais les mesures concrètes y répondant ne sont pas développées au-delà de sa seule préservation. Il s'agirait notamment d'identifier les dispositions à prévoir pour recréer ou améliorer le caractère fonctionnel des continuités existantes au niveau des points de fragilité (cf carte ci-dessus), et de prendre en compte cet enjeu dans toutes les opérations d'aménagement.

L'Ae recommande, au-delà de la protection effective des éléments de trame verte et bleue existants, de mieux identifier, selon une approche fonctionnelle, les incidences indirectes du projet de PLU sur les trames verte, bleue et noire, ainsi que les besoins de renforcement de celles-ci, afin de définir les mesures concrètes à mettre en place.

- Incidences Natura 2000

Les incidences du projet sur le site Natura 2000 « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » sont de fait limitées par la localisation des zones de projet à distance des habitats et espèces protégées, et par les protections réglementaires dont fait l'objet ce site (zonage en zone naturelle protégée (NP), classement en espaces boisés classés...). Plusieurs STECAL¹⁴ à vocation économique, secteurs sur lesquels sont autorisées les constructions nouvelles et extensions des bâtiments d'activités existants, sont toutefois situés à proximité de ce site (le plus proche est situé à 800 m). **Un impact indirect au travers des eaux usées (amenées à augmenter en cas de développement de ces secteurs) est possible. Le dossier l'évoque mais ne fournit pas de données sur les installations d'assainissement autonomes de ces secteurs (bon fonctionnement, rejets, éventuels impacts d'ores et déjà identifiés sur les milieux...), ce qui demande à être ajouté.**

3.2.2. Sites, paysages et patrimoine bâti

Les dispositions du règlement littéral (prescriptions relatives à la taille des bâtiments ou encore leur aspect extérieur) permettent de limiter les impacts négatifs des constructions sur la qualité du paysage. Toutefois, les OAP sont peu prescriptives, notamment en termes architecturaux : la prise en compte de la qualité paysagère au sein des OAP se limite souvent à la préservation des haies existantes ou à l'aménagement de lisières en espace vert.

La traduction d'une réflexion paysagère globale¹⁵ au sein des OAP, à travers des prescriptions relatives, par exemple, à la conception et l'implantation de bâti en cohérence avec l'ambiance urbaine, ou encore au traitement des espaces publics, aurait permis de préciser les attentes sur cet enjeu fort. **En particulier, les OAP relatives aux secteurs en densification mériteraient d'être développées sur le volet de l'articulation avec les espaces urbains limitrophes, et celles concernant les zones d'activités sur le traitement paysager des espaces de transition.**

3.3 Milieux aquatiques, aspects qualitatifs et quantitatifs

Les rejets de la station d'épuration communale ainsi que les rejets d'eaux pluviales de la majorité de la zone agglomérée appartiennent à la masse d'eau de « l'Illet et ses affluents depuis sa source jusqu'à sa

14 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

15 Ou la retranscription d'éléments précisés dans le cadre d'autres documents, comme l'atlas des paysages départemental.

confluence avec l'Ille », et les eaux pluviales de la partie nord de la zone urbaine à la masse d'eau « Le Couesnon depuis sa confluence avec le Nançon jusqu'à sa confluence avec la Loisançe ». Ces deux masses d'eau étaient en état moyen en 2013. Le SDAGE¹⁶ Loire-Bretagne 2016-2021 ainsi que le SAGE¹⁷ Vilaine (déclinaison du SDAGE à une échelle plus locale) fixent des objectifs relatifs à la gestion quantitative et qualitative de l'eau¹⁸ d'autant plus stricts que le principal cours d'eau de la commune (l'Illet) est identifié en tant que « secteur prioritaire assainissement ». **La gestion des eaux usées et pluviales constitue donc un enjeu fort sur le territoire, dans le contexte actuel et celui du changement climatique, enjeu sur lequel le dossier n'est pas assez ambitieux comme détaillé ci-dessous.**

3.3.1. Gestion des eaux usées et pluviales

• Eaux usées

La compétence assainissement est assurée par Liffré-Cormier Communauté. Les eaux usées de la commune de Saint-Aubin du Cormier sont collectées et raccordées à la station d'épuration communale située au sud de l'agglomération. Cette station d'épuration n'est pas en capacité de traiter l'ensemble des effluents futurs (liés au développement résidentiel et économique). Le dossier mentionne qu'une réflexion à ce sujet est prévue pour 2021, mais ne démontre pas que les travaux d'extension de la station seront réalisés à temps pour contrebalancer l'importante augmentation des effluents résultant du développement projeté.

Les interrogations sur la temporalité de ces travaux sont d'autant plus fortes que le réseau connaît d'ores et déjà des dépassements ponctuels lors de fortes pluies, du fait d'un problème prégnant d'eaux parasites¹⁹. À ce stade, et en l'absence de conditionnement du développement urbain au bon fonctionnement de la station d'épuration (par exemple au sein des OAP de secteur, ou en ayant recours au zonage 2AU), la capacité du réseau et de la station à épurer les rejets futurs n'est donc pas démontrée.

Par ailleurs, l'évaluation environnementale ne peut se limiter à l'étude du fonctionnement de la station d'épuration²⁰ : l'acceptabilité des rejets actuels et futurs pour le milieu récepteur, à savoir le ruisseau de la Biennais (affluent de l'Illet), aurait dû être évoquée au regard des objectifs de bon état des masses d'eau énoncés dans le SDAGE.

En ce qui concerne l'assainissement non collectif, le dossier donne quelques informations issues de la dernière campagne de contrôles en 2012, mais n'informe pas sur la localisation des non-conformités ni sur les impacts concrets sur l'environnement, alors qu'un périmètre de protection de captage et un site Natura 2000 sont, entre autres enjeux, présents sur la commune.

L'Ae recommande de conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement.

Un projet de zonage d'assainissement des eaux usées de la commune a récemment été élaboré. Son

16 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

17 Schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

18 Notamment un objectif de « bon état » à 2021 pour la masse d'eau « Le Couesnon depuis sa confluence avec le Nançon jusqu'à sa confluence avec la Loisançe » et à 2027 pour « L'Illet et ses affluents depuis sa source jusqu'à la confluence avec l'Ille ».

19 Une étude diagnostic du réseau d'assainissement des eaux usées a été réalisée en 2015 sur la zone agglomérée. Il a été décelé que le réseau de collecte est affecté par des intrusions d'eaux parasites de nappe et pluviales, qui provoquent des dépassements du débit de référence à la station d'épuration et des débordements au milieu naturel via le trop plein du bassin tampon situé en tête de station. Suite à ce diagnostic, des mesures ont été prises par la commune et le délégataire, mais le réseau reste sensible aux eaux parasites.

20 Les stations d'épuration constituent une mesure de réduction nécessaire mais pas toujours suffisante pour garantir l'absence d'incidences notables sur l'environnement.

évaluation environnementale²¹ et une mise en perspective intercommunale devront démontrer l'adéquation des infrastructures d'assainissement avec le projet de développement présenté, et l'absence d'incidences notables sur l'environnement.

- Eaux pluviales

Le SAGE Vilaine prescrit la réalisation d'un schéma directeur des eaux pluviales sur le territoire. Le dossier n'en fait pas mention, alors qu'un tel document, décliné ensuite au sein d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales, a vocation à développer une véritable stratégie de gestion à la bonne échelle des eaux pluviales ainsi qu'à programmer les travaux nécessaires à cette bonne gestion. En son absence, et au regard du peu d'éléments de contexte et d'état initial fournis sur ce sujet au sein du dossier, les conditions d'une bonne évaluation environnementale de la gestion des eaux pluviales ne sont pas présentes.

Les quelques dispositions du PLU sur ce sujet²², bien qu'étant en effet de nature à permettre une meilleure gestion de ces eaux, ne semblent pas à la hauteur de l'enjeu, c'est-à-dire à même de garantir l'absence d'incidences notables sur les milieux déjà dégradés, et encore moins de participer à l'atteinte de l'objectif de bon état des masses d'eau.

L'Ae recommande de caractériser l'incidence des rejets urbains sur les milieux récepteurs, de démontrer que les mesures définies en matière d'eaux pluviales sont a priori suffisantes pour assurer la compatibilité du projet de PLU avec l'objectif d'atteinte du bon état écologique des masses d'eau tel que fixé dans le SDAGE, et de fixer les critères, indicateurs et modalités de suivi permettant de le vérifier a posteriori.

3.3.2. Ressource en eau potable

- Protection de la ressource en eau potable

La commune est partiellement couverte par le périmètre de la protection de la prise d'eau du Rocher (arrêté préfectoral de 12 décembre 2008). Le règlement écrit et le règlement graphique intègrent cette servitude, mais les éventuels impacts sur cette prise d'eau – au travers des eaux usées notamment – ne sont pas analysés, ce qui demande à être rajouté.

- Disponibilité de la ressource en eau potable

Les ressources en eau potable de la commune proviennent uniquement d'importations ; or l'augmentation de la population et des activités économiques va générer une hausse non négligeable du besoin. Malgré cet enjeu, le dossier ne contient pas d'évaluation à ce sujet.

L'Ae recommande à la commune de vérifier si son développement démographique et économique est soutenable en matière de besoins en eau potable, par une évaluation précise de la disponibilité et de la qualité de la ressource en eau qui prenne en compte les éventuels travaux nécessaires, les perspectives de développement des autres collectivités approvisionnées (par le syndicat dont le territoire est dépendant pour l'importation d'eau) ainsi que l'impact du changement climatique.

3.4 Mobilité, changement climatique et énergie

La volonté d'affirmer la place prépondérante de la zone agglomérée comme principal pôle d'urbanisation va dans le sens d'une limitation des déplacements motorisés individuels intra-urbains, d'une amélioration de la qualité de l'air et d'une réduction de la consommation d'énergie. Par ailleurs, des principes d'aménagement sont prévus au sein des secteurs faisant l'objet d'une OAP pour conserver ou créer des

21 Le projet de zonage a été soumis à évaluation environnementale par décision de la MRAe le 27 janvier 2021.

22 Le PLU, notamment au travers des OAP et du règlement, encourage fortement la mise en œuvre d'une gestion alternative des eaux pluviales afin de limiter le débit des eaux de ruissellement.

liaisons actives, notamment piétonnes. **L'absence de traduction d'une réflexion globale sur la mobilité au sein du dossier ne permet toutefois pas d'apprécier les effets attendus des mesures prévues : l'articulation du projet de PLU (et notamment des projets de liaison actives) avec le réseau existant n'est pas explicitée, ni celle avec le projet de pôle multimodal aux abords de l'autoroute. Ces éléments demandent à être développés.**

Aucune analyse des incidences du projet sur l'augmentation des déplacements domicile-travail (vers Rennes notamment) – et donc des émissions de gaz à effet de serre, des nuisances et de la pollution – n'a été réalisée. A minima, une étude des modifications des déplacements pendulaires, prenant en compte les principales nouvelles zones d'habitations et d'emplois, aurait permis d'estimer cet impact. Cela permettrait en outre d'évaluer par la suite les bénéfices potentiels liés aux actions entreprises par la commune.

Au-delà de l'objectif de développement des déplacements non motorisés, le dossier reste sommaire et n'ouvre pas clairement de perspectives d'actions en termes de lutte contre le changement climatique : il se limite à préconiser une implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et d'une optimisation des dispositifs de captation solaire. **Une approche bioclimatique des nouvelles constructions et une réflexion plus approfondie sur leur approvisionnement en énergie par des ressources renouvelables pourraient être développées. En outre, la réflexion sur la contribution à l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ses effets sont indissociables de la réflexion sur les projets urbains.** Sur ce point, il serait donc pertinent que le rapport de présentation démontre comment le parti d'aménagement (localisation du développement, des zones à urbaniser, etc) impacte, positivement, ou négativement, la lutte contre le changement climatique, a minima au titre de l'atteinte de l'objectif du zéro artificialisation nette. Des secteurs de performances énergétiques et environnementales renforcées²³ pourraient également être définis pour les opérations d'aménagement futures.

3.5 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

3.5.1. Risques naturels et technologiques

Les principaux risques naturels et technologiques sont mentionnés dans le rapport de présentation du PLU, au sein duquel figure notamment une localisation des zones identifiées comme inondables²⁴. Dans l'ensemble, la commune est faiblement concernée par les risques, et le projet de PLU n'est pas de nature à exposer davantage la population à ceux-ci.

3.5.2. Qualité de l'air et nuisances sonores

Vu les trafics automobiles liés à l'A84 et sa proximité avec le bourg, la préservation ou l'amélioration de la qualité de l'air est susceptible de constituer un enjeu sanitaire. **Le rapport de présentation ne contient pas d'information à ce sujet, ce qui fait défaut.**

S'agissant des nuisances sonores, le dossier identifie le périmètre de nuisance sonore de l'A84, mais ne fournit pas d'informations sur les autres axes routiers de la commune, ni sur l'éventuel impact (notable ?) de la hausse du trafic générée par l'accueil de population supplémentaire. **Le dossier gagnerait à être développé sur ce point.**

Le président de la MRAe Bretagne,



Philippe VIROULAUD

23 Article L151-21 du Code de l'Urbanisme.

24 La commune est couverte par l'Atlas des Zones Inondables du 01/01/1995.

Monsieur le Maire
Place de la Mairie,
35140 Saint-Aubin-du-Cormier

Service TERRITOIRES

Objet : PLU de Saint-Aubin-du-Cormier – Arrêt de projet

A Rennes, le 29 janvier 2021

Dossier suivi par :
Annelise FERRÉ PELLÉ
02 23 48 26 60
annelise.ferre@bretagne.
chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Aubin-du-Cormier, arrêté par le Conseil municipal, en vue de recueillir l'avis de la Chambre d'agriculture, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Rappel contextuel :

La France, totalisant une artificialisation supérieure à la moyenne européenne, connaît toujours une artificialisation plus rapide que la croissance de sa population. L'équivalent de la superficie d'un département y disparaît tous les 7 ans.

En Bretagne, 11,4% du territoire est artificialisé et, entre 2011 et 2016 les surfaces artificialisées ont augmenté en moyenne de +0,76% par an, soit l'équivalent de 9 terrains de foot par jour (source DREAL Bretagne).

La loi de modernisation agricole s'est donnée comme objectif de réduire de moitié la consommation des terres agricoles à l'horizon 2020. Bien que la consommation foncière annuelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers soit passée d'environ 33 000 ha/an à 24 000 ha par an, cet objectif n'est visiblement pas atteint selon les constatations de l'Observatoire national de l'artificialisation.

Les articles L. 101-2 et L. 151-4 du Code de l'urbanisme rappellent la nécessité et les moyens d'une gestion économe des sols.

Les déclarations présidentielles de 2019 ont annoncé un objectif de zéro artificialisation nette. Même si les modalités n'en sont pas encore connues, les efforts doivent déjà débiter. Ceci sera un défi d'autant plus difficile à relever que le département d'Ille et Vilaine conserve depuis de nombreuses années une forte attractivité.

Le projet de SRADDET donne comme objectif zéro artificialisation nette de terres agricoles et naturelles à l'horizon 2040 en passant par une réduction globale de la consommation de 50 % d'ici 2030 par rapport au niveau d'artificialisation des 10 dernières années (ramené à l'habitant).

Ceci sera un défi d'autant plus difficile à relever que le département d'Ille et Vilaine conserve depuis de nombreuses années une forte attractivité.

C'est dans ce contexte et dans le cadre de la préservation et du développement de l'activité agricole que nous rendons notre avis.

Adresse de
correspondance :
Chambre d'agriculture
Rue Maurice Le Lannou
35042 RENNES CEDEX
02 23 48 23 23

chambres-agriculture-bretagne.fr

I. Prise en compte de l'activité agricole

A. Dans le rapport de présentation

Un diagnostic agricole alimenté par une enquête auprès des exploitations de la commune est inclus dans le rapport de présentation. L'exposé est suffisamment exhaustif pour justifier les choix de la commune, notamment de préserver strictement la zone agricole des autres usages.

B. Dans les OAP

Toutes les OAP portant sur les futurs secteurs d'urbanisation en extension urbaine et conduisant à produire des logements en lisière des terres agricoles exploitées devront intégrer une bande végétalisée et inconstructible d'au moins 5 mètres en limite de zone.

Dans la mesure où la ville vient au contact de l'activité agricole, c'est à elle de prendre les mesures de distanciation qu'elle exige vis-à-vis de l'exploitation des parcelles bordantes et ce, sans augmentation de la consommation foncière par la création de zones tampons extérieures aux zones AU et en intégrant ces surfaces au calcul de la densité.

Les OAP 11 et 12 devraient afficher un objectif de densité minimum supérieur conformément à ce qui a été exposé aux PPA.

C. Dans le PADD

La commune affiche dans le PADD, sa volonté de modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels et de préserver le foncier agricole par la définition d'une zone agricole où seules peuvent se développer les exploitations existantes et les nouvelles installations.

Nous partageons ces objectifs qui doivent trouver leurs traductions dans le volet réglementaire du PLU.

D. Dans le règlement graphique

Conformément à l'intention affichée dans le PADD, l'ensemble des sièges d'exploitation ainsi que les surfaces hors boisement semblent bien en zone A. Cette reconnaissance de la valeur agronomique, biologique ou économique des sols agricoles est un atout majeur pour la préservation de l'activité.

Il conviendra de vérifier qu'aucun élément ne vient compromettre un développement futur comme, par exemple le repérage d'une haie ou d'une trame zone humide accolé, voire couvrant un bâtiment ou une installation agricole.

La commune souhaite renforcer le corridor écologique du Bois de Rumignon/des abords du château, notamment par la création d'emplacements réservés. Les parcelles OC 50 et OC 51 sont des parcelles agricoles exploitées et déclarées à la PAC. Leur exploitation n'est pas de nature à compromettre la continuité écologique du vaste ensemble protégé. Nous sommes donc défavorables au maintien de l'ER n°16. L'agriculture fait partie intégrante des corridors écologiques et la consommation de foncier agricole à des fins de boisement n'aura pour autre conséquence que d'aggraver la pression foncière sur les exploitations agricoles.

La création d'une voie nouvelle structurante est traduite par un emplacement réservé n°18. Son tracé longe une zone 1 AUL puis coupe en diagonale des parcelles qui resteront agricoles. La fonctionnalité agricole de l'espace entourant ce potentiel ouvrage n'a pas été prise en compte dans la réflexion. Les parcelles résiduelles, de par leurs tailles, leurs formes et leur enclavement, seront alors difficiles à travailler et risqueront d'être délaissées, augmentant indirectement la consommation foncière liée à la réalisation de la route. Le tracé de l'ER n°18 devra être revu.

E. Dans le règlement littéral – zone A

Rappel de l'article R 151-23 du Code de l'urbanisme : « peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci ».

➤ Zone A

Demande :

- Page 97 : remplacer « activités agricoles » par exploitation agricole.
- Pages 97 et 99 : Dans les zones agricoles, seuls les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article L151-12 du Code de l'urbanisme). Ainsi, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne sont pas des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU. Le changement de destination ne peut donc s'accompagner d'une extension simultanée ou ultérieure.
- Page 106 : prévoir explicitement, pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, l'alimentation en eau par puit ou forage.

Le sous-secteur AL correspond à un STECAL pour le lycée agricole. Ce dernier comprend des locaux pédagogiques : salles de classe, réfectoire et internat... et une ferme d'application. Tel que rédigé, le règlement du PLU n'autorise aucune construction ou installation agricole pour la partie ferme. Il conviendra donc d'étendre le règlement de la zone AL aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou d'appliquer 2 sous-zonages (le règlement des STECAL AE autorise l'exploitation agricole).

II. En ce qui concerne la consommation d'espace agricole

A. Les objectifs de croissance démographique et les traductions en besoin de logements

➤ Objectifs de croissance démographique

Saint-Aubin-du-Cormier comptait 3837 habitants en 2017. En 2020, la population est estimée à environ 4000 habitants.

Afin de définir son projet urbain pour les 10 prochaines années, la commune a élaboré 3 scénarios d'évolutions basés sur une croissance annuelle de 1,5%, 3% et 3,4%. C'est le scénario central d'une croissance démographique annuelle de +3% qui a été retenu. La commune vise donc à atteindre une population de 5 350 habitants à l'horizon 2030, soit l'accueil de 1 350 habitants supplémentaires.

Ce choix très ambitieux appelle des remarques de notre part :

- Pourquoi ne pas avoir étudié un quatrième scénario entre 1,5% et 3% ?
- Sur un temps long, (1968-2017) la commune a connu une croissance annuelle de +1,66%. Le scénario retenu ne semble prendre en compte que la période qui a connu la plus forte croissance soit : 1990-2007, or cette dernière, qui a été générale sur l'ensemble de l'Ille-et-Vilaine, ne semble pas se confirmer. En effet, sur la dernière période, 2012-2017, le taux de croissance est reparti à la hausse mais reste dans des proportions bien inférieures à la projection (+ 1,45%/an). En prenant l'estimation de 4000 habitants en 2020, la croissance depuis 2012 ne dépasse pas +1,5% par an.

- Faute de production de logements, la commune a perdu des habitants entre 2007 et 2012. Même avec une projection forte, ce creux ne sera pas « rattrapable ».
- Ce scénario n'intègre pas les hypothèses du SCoT du Pays de Rennes qui prévoient un ralentissement de la croissance démographique à partir de 2023.
- Enfin, par rapport à l'armature territoriale du SCoT du Pays de Rennes, Saint-Aubin-du-Cormier est, comme la commune de La Bouëxière, pôle d'appui de secteur. Il n'est donc pas logique de prévoir une croissance supérieure à celle du pôle structurant de bassin de vie (Liffré a un PLU basé sur une croissance de +2,76%/an et La Bouëxière vise dans son PLU +1,8%/an).

Nous notons la particularité de Saint-Aubin-du-Cormier, toutefois, dans le respect de l'armature urbaine du SCoT et de façon plus réaliste, son PLU devrait être construit sur une projection intermédiaire entre La Bouëxière et Liffré.

➤ **Traduction en nombre de logements**

Le projet prévoit une production totale de 573 logements, dont 78 logements pour le maintien de la population à son niveau actuel et 495 pour atteindre l'objectif démographique.

145 logements devraient trouver place au sein de l'aire agglomérée, 130 par densification et renouvellement urbain et 15 dans les dents creuses.

75 logements seront construits dans la tranche 2 de la ZAC de la Bellangerais et il est estimé que 5 bâtiments, sur les 49 repérés, devraient pouvoir changer de destination dans les 10 prochaines années.

Le solde, soit 350 logements, devra trouver place dans les secteurs en extensions urbaines.

Nous soulignons la volonté très affirmée de la commune de créer un quart des logements sans consommation foncière avec la création d'une ZAC multi sites au sein de la zone agglomérée, la création d'OAP et le travail avec l'EPF.

Il conviendra d'intégrer au calcul la part de création de logement par reconquête de la vacance qui est assez élevée sur la commune (7,1%).

➤ **Densité et consommation foncière pour le développement de l'habitat**

14,2 hectares sont zonés en 1 AUO afin d'accueillir 350 logements, soit une densité moyenne de 24,6 logements à l'hectare.

Les OAP indiquent une densité minimale de 25 logements à l'hectare pour les 3 secteurs 1 AUO, conformément aux prescriptions du SCoT. Toutefois, comme annoncé à l'oral aux personnes publiques associées, l'objectif minimal devrait être de 30 logements à l'hectare.

A notre sens, le nombre de logements total et par conséquent celui en extension urbaine, devrait être revu à la baisse, sur la base d'une croissance démographique plus en rapport avec la taille de la commune et sa place dans l'armature urbaine. Ainsi, le zonage 1 AUO devra être réduit en conséquence.

B. Zone de loisirs

Le secteur 1AUL de 5,1 ha devra lui aussi être réétudié au regard d'un nouveau scénario démographique.

C. Zones d'activités

Le PLU prévoit l'extension de la zone d'activité de La Mottais en deux secteurs classés 1 AUE pour 18,4 hectares et 2 AUE pour 20,8 hectares.

Il conviendrait de justifier ces surfaces au regard d'un schéma stratégique de développement économique à l'échelle de l'intercommunalité.

L'analyse de l'existant et notamment le potentiel de renouvellement urbain et de densification des ZA devrait apparaître dans le rapport de présentation.

Enfin, les OAP devront être complétées afin d'instaurer un objectif d'optimisation de l'usage des surfaces en affichant la volonté de densification de ces zones et en imposant par exemple la mutualisation des parkings, la mitoyenneté de certains bâtiments, l'installation des bureaux et autres locaux administratifs à l'étage...

D. Mesures d'accompagnement de l'urbanisation des zones AU

Les zones AU portent sur des espaces agricoles et sont à ce jour occupées par des exploitants, soit à titre précaire soit, le plus souvent, en tant que locataires sous statut de fermage ou propriétaire. Les superficies reprises aux exploitations peuvent être plus ou moins importantes avec des impacts sur le revenu de l'exploitation (perte de marge brute) voire son fonctionnement (plan d'épandage, assolement...).

A ce titre, il conviendra de prendre le plus tôt possible toutes les mesures utiles pour amortir cette reprise, en privilégiant la compensation et la réorganisation foncières. Il conviendra également de mettre en œuvre une véritable politique de réserves foncières à l'échelle de la Communauté de communes.

Nos services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

III. Conclusion

Concernant la consommation foncière, le PLU de Saint-Aubin-du-Cormier se traduit par la programmation de 63,4 hectares de zones à urbanisées (tableau page 233) dont 58,5 hectares en extension sur des terres agricoles exploitées.

Nous notons les efforts particuliers de la commune en matière de densification de l'enveloppe agglomérée. En matière de densité, elle respecte les prescriptions du SCoT.

Toutefois, le scénario démographique retenu paraît surévalué. Il en découle un nombre de logements à produire élevé et donc une consommation foncière qui dans les faits ne diminue pas.

De même, les réserves foncières en vue du développement de ZA nous semblent surdimensionnées pour les 10 prochaines années.

Par conséquent, seule la prise en compte de nos remarques permettra de considérer le présent avis de façon favorable.

Nous rappelons les orientations régionale (Breizh Coop) et nationale (plan national biodiversité) qui visent à mettre un terme à la consommation des terres agricoles et l'importance de ces surfaces dans la lutte contre le réchauffement climatique par leur rôle de puits de carbone.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,
Loïc Guines



A202103 - Avis de la CLE du SAGE Vilaine sur le projet de PLU de Saint-Aubin-du-Cormier (35)

Présentation du dossier :

Le projet concerne le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Aubin-du-Cormier, arrêté le 2 novembre 2020 à l'issue d'une procédure de révision.

Le projet est situé sur les sous bassins versants de l'Ille et du Chevré.



Localisation du projet (source : géoportail)

Analyse du dossier :

Concernant les cours d'eau, la commune n'a pas utilisé les inventaires validés par la CLE en 2019. L'inventaire communal des zones humides a été validé par la CLE en janvier 2020. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, un inventaire complémentaire a été réalisé dans les zones à urbaniser.

Dans le rapport de présentation :

En page 50, il est indiqué que « l'inventaire précis des cours d'eau est en cours par l'Institut d'Aménagement de la Vilaine ». Il convient de préciser que cet inventaire est terminé et a été validé par la Commission Permanente du SAGE Vilaine du 19 décembre 2019.

Les boisements, haies bocagères et ripisylves connus ont été intégrés comme continuités vertes et protégés grâce à un classement au titre de la Loi Paysage. En page 60, il est indiqué, au sujet des continuités écologiques, que « le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de PLU ne permet pas d'affiner ces résultats ». Le SAGE Vilaine recommande l'inventaire

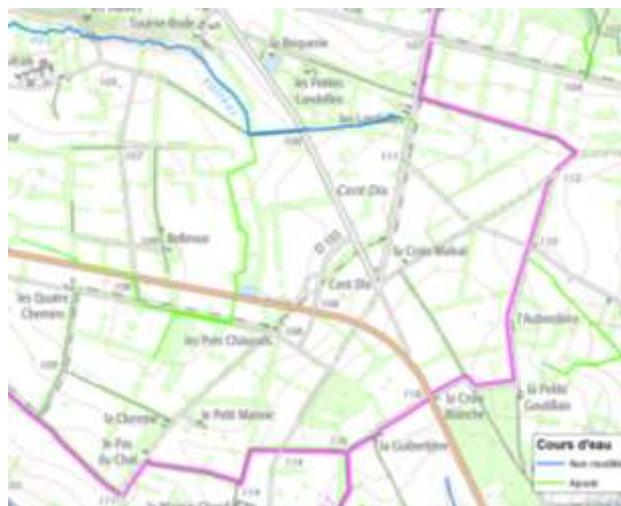
du bocage et sa protection dans les documents d'urbanisme, en particulier pour les éléments bocagers ayant un rôle hydraulique. Ces inventaires bocagers n'ont de sens que s'ils sont réalisés avant la rédaction des PLU afin qu'ils soient pris en compte de manière effective dans ces documents (État des lieux initial, rédaction des règles d'urbanisme et localisation dans les plans du PLU). Cela permet également de s'assurer de la compatibilité des PLU aux documents supra. Le rapport de présentation du PLU de Saint-Aubin-du-Cormier précise que les éléments pourront donc être complétés par la suite, mais sans qu'aucun engagement ne soit réellement pris, ne permettant pas d'anticiper et d'améliorer la connaissance sur les continuités écologiques de la commune.

En page 159, il est expliqué que « les plans d'eau et zones humides sont majoritairement classés en zone NP ». Dans sa disposition 3, « Inscrire et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme », le SAGE demande la protection des zones humides identifiées, avec édicition de règles de protection. Il n'est cependant pas demandé de protéger strictement les plans d'eau, lesquels pourront faire l'objet d'action de restauration des milieux naturels par leur aménagement ou leur effacement, selon leur impact sur les cours d'eau et les zones humides. En page 301, sur l'analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, il est indiqué que « l'ensemble des zones humides recensées, soit 202 hectares, sont identifiées et protégées dans le zonage du PLU ». Or, ce n'est pas le cas étant donné que certaines zones humides sont identifiées dans les futures ZAC.

En page 224, il est expliqué que le PLU « introduit une protection du patrimoine paysager au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme », qui concerne 167 km de haies bocagères, 49 ha de boisements inférieurs à 1ha, 202 ha de zones humides, 38 mares et l'intégralité des cours d'eau. En page 225, il est précisé que le projet prévoit l'interdiction « de toute construction et installations dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau », ce qui est cohérent avec le SAGE. Cependant, les cours d'eau représentés sur les plans de zonages ne correspondent pas aux cours d'eau inventoriés par l'EPTB Vilaine et validés par la CLE du SAGE Vilaine en décembre 2019. **Il sera donc nécessaire d'intégrer cette cartographie avec le même niveau de protection que pour ce qui est déjà intégré dans le PLU, en accord avec la Disposition 16 du SAGE, « Inscrire et protéger les cours d'eau inventoriés dans les documents d'urbanisme ».** L'EPTB Vilaine peut fournir ces données sur simple demande auprès de ses services.



Extrait Plan de Zonage Sud (cours d'eau en bleu)



Inventaire validé

En pages 188 et suivantes, la commune détaille les évolutions de périmètres de la ZAC de la Mottais 2, passée de 58,6 hectares en 2008 à environ 25 hectares. Dans un premier temps, ce sont des secteurs dédiés à l'aménagement d'équipement publics qui ont été retirés, n'entrant pas dans le champ d'application d'une ZAC. Ensuite, la communauté de communes a fait étudier un nouveau périmètre. Celui-ci intègre la délimitation de 15,7 zones humides identifiées sur le site. Le périmètre final concerne ainsi 3,6 ha de zones humides, dont 2,34 qui seraient impactées par l'aménagement de la ZAC (pour une vocation inconnue à l'heure actuelle, la maîtrise foncière n'étant pas acquise). Les zones humides exclues du périmètre ont été classées dans un zonage naturel.

Ensuite, le rapport de présentation présente le projet de ZA de la Mottais 3, conçu pour pallier la réduction de la ZAC de la Mottais 2, et dont le périmètre d'étude porte sur 26 ha, dont 1,14 de zones humides.

À la lecture de ces éléments, il convient de s'interroger sur le maintien du périmètre de la ZAC de la Mottais 2 sur un zonage de zones humides alors qu'aucune vocation n'est identifiée et que la ZA de la Mottais 3 présente un périmètre (26 hectares) bien supérieur à celui perdu au titre des zones humides dans la ZAC de la Mottais 2 (12,1 ha). Le SAGE indique, dans sa disposition 3, que « les auteurs du PLU veillent à adopter des prescriptions permettant d'empêcher toute forme d'occupation des sols susceptible d'entraîner leur destruction ou de nature à compromettre leurs fonctionnalités ». **A ce titre, l'impact résiduel sur les zones humides pour des projets non identifiés semble trop élevé et aucune mesure de compensation n'est par ailleurs envisagée.**

En page 213, il est prévu un emplacement réservé de 18 037 m² pour « l'extension du cimetière et la mise en valeur de la zone humide ». Aucune précision n'est apportée sur cette mise en valeur et le mode de gestion envisagé.

Dans le rapport de présentation, les éléments suivants sont totalement absents : gestion des eaux usées, gestion des eaux pluviales et alimentation en eau potable. Il faut se reporter à l'annexe sanitaire pour obtenir les éléments qui auraient pu être repris dans le rapport de présentation.

Dans l'annexe sanitaire :

Concernant l'assainissement, le système de traitement est localisé sur la commune et le réseau est entièrement séparatif. La capacité nominale de traitement est de 3700 équivalents habitants (EH) et le rejet rejoint le ruisseau de la Biennais, affluent de l'Illet. La charge reçue par la station est de 1900 EH en situation moyenne et de 2500 EH en situation de pointe, à cause des intrusions d'eaux claires parasites (un programme de travaux a déjà permis d'en réduire les impacts). Les résultats des études indiquent que la station peut encore recevoir 1200 EH, soit environ 520 logements. Le projet de PLU envisage la création de 573 logements sur 10 ans, ainsi que l'urbanisation liée à la Zone d'Activités de la Mottais, ce qui amène à une estimation de 2775 EH supplémentaires. La communauté de Communes prévoit d'engager en 2021 une étude de faisabilité pour l'extension de la capacité de traitement, avec un début des travaux en 2023 (page 20) ou 2025 (page 22). Dans tous les cas, avant l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs à long terme, il faudra s'assurer de la bonne adéquation du système d'assainissement avec les besoins en adéquation avec la disposition 125 du SAGE, « Conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement ». **Le projet n'est pas précis sur ce sujet, car l'urbanisation ouverte à l'approbation du PLU n'est pas corrélée à la capacité du système épuratoire, soit 1200 EH.**

Concernant la gestion des eaux pluviales, le réseau de collecte est géré par la commune, pour un linéaire de 30 km. En page 26, les préconisations sont détaillées par secteur. La plupart du temps, il est indiqué qu'un dossier loi sur l'eau sera à réaliser, et que selon les secteurs des mesures compensatoires seront à mettre en place. La disposition 134 du SAGE, « Limiter le ruissellement lors des nouveaux projets d'aménagement » **stipule que les nouveaux projets doivent respecter une valeur maximale de débit spécifique de 3 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale, élément qui serait à intégrer dans les préconisations du PLU.** Par ailleurs, la lecture des OAP permet de relever que la préconisation sur les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales n'est pas appliquée aux OAP 4 et 5.

Concernant l'alimentation en eau potable, le rapport indique que l'approvisionnement se fait exclusivement à partir d'importations. Cependant, il n'est pas analysé la capacité de la ressource à alimenter les nouvelles populations à venir, alors même qu'il est indiqué en page 29 que « la commune de Saint-Aubin-du-Cormier n'est pas en situation de sécurité suffisante vis-à-vis de son approvisionnement en eau potable ». Il serait judicieux d'étudier cet aspect avant d'accueillir des populations qui ne pourraient être desservies en eau potable.

Dans le règlement :

Une partie des zones humides fait l'objet d'une trame spécifique qui se superpose aux différents zonages. Il est précisé que « toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit ». Sont cependant exclues de ce zonage les zones humides identifiées dans les futures zones d'activités.

L'article 7 du règlement du SAGE interdit la création de nouveaux plans d'eau de loisirs sur les secteurs où la densité est déjà importante. **Cette règle s'applique sur le territoire de Saint-Aubin-du-Cormier et serait donc à prendre en compte dans le règlement du PLU, dans les prescriptions générales.**

Pour toutes les zones du PLU, dans la partie Traitement environnemental et paysager, interdit l'utilisation des « espèces invasives telles que définies par le conservatoire Botanique National de Brest » et il est « recommandé de privilégier des espèces locales ».

Autres remarques :

La commune de Saint-Aubin-du-Cormier est concernée par la Disposition 133 du SAGE, « Élaborer des schémas directeurs des eaux pluviales dans les unités urbaines », et devait réaliser ce schéma dans les 3 ans suivant l'approbation du SAGE (soit 2018). La CLE souhaite donc vivement que la commune s'engage dans cette démarche.

La commune est également identifiée au titre de la Disposition 206, « Définir des communes stratégiques par rapport à l'intégration des enjeux de l'eau dans leur document d'urbanisme », étant donnée la forte pression pouvant s'exercer sur les milieux naturels au regard de sa forte densité de population. Une vigilance particulière est donc attendue.

La commune est concernée par un Atlas des Zones inondables et a inscrit les zones identifiées dans celui-ci en zone naturelle stricte, en compatibilité avec la Disposition 157 du SAGE de la Vilaine.

Le projet de PLU de la commune de Saint-Aubin-du-Cormier n'est pas compatible aux dispositions et règles suivantes du SAGE de la Vilaine :

- Disposition 3, « Inscrire et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme »,
- Disposition 16 du SAGE, « Inscrire et protéger les cours d'eau inventoriés dans les documents d'urbanisme »
- Disposition 125 du SAGE, « Conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement ».
- Article 7 du règlement du SAGE, en ce qui concerne la création de nouveaux plans d'eau.

À la Roche Bernard, le 8 février 2021
Le Président de la CLE du SAGE Vilaine
Michel DEMOLDER



De :
A : ["URBANISME"](#)
Cc : bv-ille-illet@orange.fr;
Objet : RE: SAINT AUBIN DU CORMIER : révision générale du PLU- notification du projet arrêté
Date : mardi 10 novembre 2020 13:54:32
Pièces jointes :

Madame, Monsieur,

En tant que personne publique associée à la révision du plan local d'urbanisme de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, nous avons reçu pour avis le projet de révision du PLU arrêté par délibération le 2 novembre 2020.

Nous vous faisons donc part de nos remarques en ce qui concerne les éléments relatifs à la protection des zones humides, des cours d'eau et du bocage afin de respecter les orientations prises par les membres de la Commission Locale de l'Eau du SAGE Couesnon, et inscrites dans le PAGD (Plan d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et le règlement du SAGE Couesnon (arrêtés le 12 décembre 2013).

Concernant **le bocage**, les dispositions 22 et 23 du PAGD demandent aux collectivités d'identifier et protéger les éléments bocagers (haies, talus et bosquets) dans leur document d'urbanisme afin de réduire les pollutions des eaux d'origine agricole.

Le projet de PLU de Saint-Aubin-du-Cormier a bien identifié, localisé et protégé les haies et boisements mais il ne mentionne pas les talus nus. Ceux-ci ne sont donc pas protégés par le PLU alors qu'ils participent pleinement à la préservation de la qualité de l'eau. Il conviendrait de les protéger également en les mentionnant dans la légende du document graphique « haies et talus nus ».

Les **zones humides** sont bien prises en compte et elles sont représentées sur le document graphique par une trame spécifique, conformément aux dispositions 56 et 57 du PAGD du SAGE Couesnon. Mais, dans le règlement écrit, la partie sur les zones humides du chapitre 12 « prescription du PLU » oublie de mentionner le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant du Couesnon approuvé par arrêté préfectoral du 12/12/2013. Nous vous demandons donc de le rajouter.

En ce qui concerne **les cours d'eau**, leur représentation graphique et leur protection sont conformes aux dispositions du PAGD du SAGE Couesnon.

Je me tiens à votre disposition pour toute précision relative à la prise en compte du SAGE Couesnon dans votre futur PLU.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes meilleures salutations.

Syndicat du bassin versant du Couesnon

1, rue Louis Lumière

Parc d'activités de l'Aumaillerie

35133 LA SELLE EN LUITRE

T : 02 30 96 34 51

www.sage-couesnon.fr

www.facebook.com/syndicat.du.bassin.versant.du.couesnon/



MONSIEUR LE MAIRE
MONSIEUR YVES LE ROUX
Place de la Mairie, 35140
Saint-Aubin-du-Cormier

N/REF : CB/IS/ID – 2021-23

OBJET : AVIS SUR LE PROJET DE REVISION GENERALE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

LR/AR : 1A 154 678 8529 5

Messieurs,

Le Bureau Communautaire, réunit le 26/01/2021, émet un avis favorable au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Aubin-du-Cormier.

Le bureau vous demande cependant d'apporter des modifications sur le règlement graphique, le règlement littéral et les orientations d'aménagement et de programmation.

Les ajustements de périmètre sur les secteurs d'activités, ont pour objectifs de prendre en considération nos derniers échanges et projets politiques à mener par Liffré-Cormier Communauté et souhaités par la ville, tout en veillant à ne pas dépasser les crédits d'urbanisation programmés par le SCoT du Pays de Rennes.

I. REMARQUES RELATIVES A L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET NOTAMMENT L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITES COMMUNAUTAIRES

A. REGLEMENT GRAPHIQUE

➤ Secteur d'activités de La Mottais 2 :

Propositions :

- Réduire le périmètre du secteur de La Mottais 2 en excluant la partie nord de la parcelle ZH 091 (0,94 ha) qui est impactée, en quasi-totalité, par une zone humide.

➤ Secteur d'activités de La Mottais 3 :

Propositions :

- Adapter le périmètre pour prendre en compte la dernière version validée par les élus transmise en date du 30/10/2020.

- Modifier le zonage du secteur afin qu'il soit classé en 1AUe et non plus en 2AUe. En effet, le calendrier du PLU ayant été allongé, et les études pré-opérationnelles ayant débuté, ce secteur doit être zoné en 1AUe afin d'éviter une modification du PLU, quelque mois après son approbation.

➤ Secteur de La Ville en Pierre :

- Aire d'accueil des gens du voyage

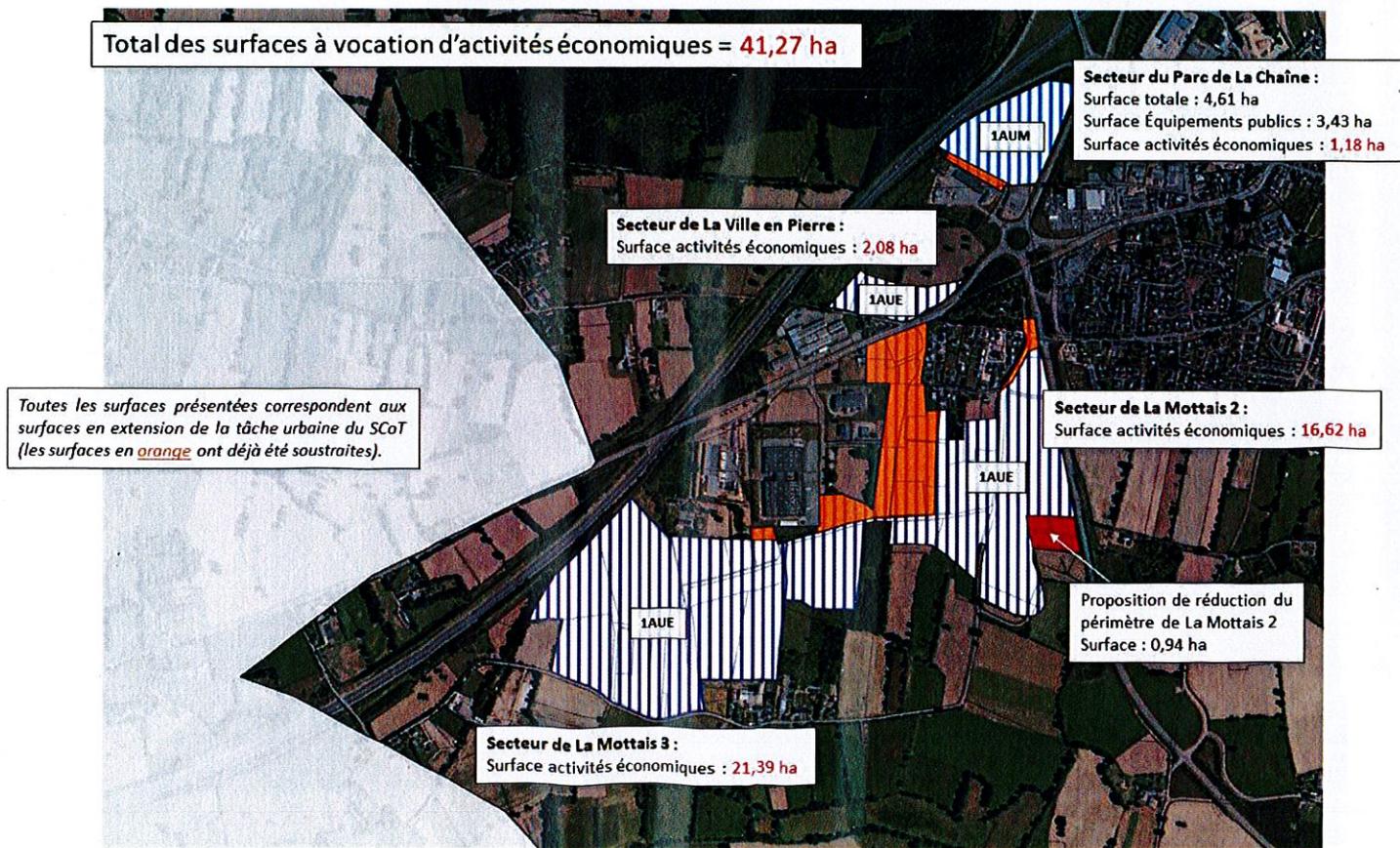
Proposition :

Déplacer la zone AV, fléchée pour l'accueil des gens du voyage sur un autre secteur ou identifier un emplacement réservé.

- Secteur d'activités

Proposition :

Au regard des surfaces à destination d'activités économiques économisées (déchetterie + parcelle ZH 091 = 1,94 ha), replacer le secteur de La Ville en Pierre en zone 1AUe (2,08 ha). Ce secteur avait initialement été identifié par la commune comme pouvant accueillir des activités économiques puis abandonné afin de respecter les crédits d'hectares attribués par le SCoT.



➤ Liaisons douces

Proposition :

- Vérifier si la ou les liaisons envisagées concordent avec celles des communes limitrophes (notamment Mézières-sur-Couesnon).

B. REGLEMENT LITTERAL

➤ Zone UE :

- **4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Rédaction actuelle :

« Les constructions et extensions peuvent être implantées en limite de voies et emprise publique ou en retrait d'au moins 3 mètres ».

Proposition :

Envisager un recul minimal de 5m par rapport aux voies afin d'amortir l'impact visuel notamment pour les bâtiments de hauteur importante.

- **4.3.2. Limites jouxtant une autre zone**

Rédaction actuelle :

« 4.3.1 Limites jouxtant une zone UA, UB ou UO

Les constructions et extensions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4.3.2 Limites jouxtant une autre zone

Les constructions et extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites ».

Proposition :

« 4.3.2 Limites séparatives

Les constructions et extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites En cas d'implantation en limite séparative, l'édification de murs coupe-feu sera obligatoire.

4.3.1 Limites jouxtant une zone UA, UB ou UO

Les constructions et extensions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ».

- **7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

Rédaction actuelle :

« Sauf contraintes techniques avérées, les places de stationnement aériennes, non réservés pour les poids-lourds, seront perméables ».

Proposition :

Prévoir une phrase pour inciter à la perméabilisation des stationnements poids lourds lorsque les conditions techniques le permettent.

▪ 7.2 Règles relatives au stationnement des vélos

Rédaction actuelle :

« Pour toute construction de bureau, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher réalisé dans le bâtiment ou une annexe ».

Proposition :

« Pour toute construction, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher réalisé dans le bâtiment ou une annexe ».

Supprimer la référence au « bureau » pour que cette règle s'applique à toute catégorie de construction

▪ 9.3.2 Eaux pluviales

Rédaction actuelle :

« En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain »

Proposition :

Indiquer *« En cas de présence d'un réseau collecteur suffisant, un tamponnage à la parcelle devra être réalisé. L'impossibilité technique d'une telle réalisation devra être justifiée ».*

➤ Zone 1AUE :

▪ 4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rédaction actuelle :

« Les constructions et extensions peuvent être implantées en limite de voies et emprise publique ou en retrait d'au moins 3 mètres ».

Proposition :

« Les constructions et extensions doivent être implantées :

- *En retrait d'au moins 20 m par rapport à l'axe des voies départementales ;*

- *En retrait d'au moins 3 (ou 5m en cas de modification de l'article 4.2 de la zone UE) des limites des autres voies ».*

- **5.1 Aspect des constructions (articles 5.1.1 à 5.1.4)**

Le règlement de la zone 1AUE concernait, auparavant, le secteur du Parc de La Chaîne et de La Mottais 2. Désormais, le secteur du Parc de la Chaîne faisant l'objet d'un zonage 1AUM spécifique.

Proposition :

Prévoir des dispositions plus adaptées au secteurs de La Mottais 2 et de La Mottais 3.

- **7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

Idem zone UE

- **7.2 Règles relatives au stationnement des vélos**

Idem zone UE

- **9.3.2 Eaux pluviales**

Idem zone UE

- **Zone UE, 1AUE, 1AUM :**

Proposition :

Modifier les entêtes (caractéristiques générales) des règlements de zones pour prendre en compte les éventuelles modifications relatives aux secteurs d'activités. Le secteur 1AUE pourrait ainsi concerner les secteurs de La Mottais 2, de La Mottais 3 et de La Ville en Pierre. Le secteur 1AUM concerne désormais le secteur du Parc de La Chaîne.

- **Zone 2AUE :**

Proposition :

En cas de modification du zonage du secteur de La Mottais 3, supprimer le règlement de la zone 2AUE qui ne concerne que ce secteur.

C. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET ETUDES LOI BARNIER

- OAP n°15 « Secteur des Grandes Gâches / Les Prés Hauts » intègre en partie le secteur de La Mottais 2 :

- **OAP graphique**

Propositions :

Modifier le périmètre de l'OAP afin de prendre en compte la réduction du périmètre correspondant à la suppression de la parcelle ZH 091 (zone humide).

Supprimer les principes de déplacements (principe de voie traversante et principe d'aménagement d'un accès) et les remplacer par un principe de liaison douce vers le secteur d'habitat situé à l'est.

- **Organisation globale du site et mobilités**

Rédaction actuelle :

« Un aménagement permettant la desserte du site via la RD 794 pourra être réalisé au sud-est du secteur d'études. En dehors de cet aménagement, aucun accès direct sur la RD 794 ne sera possible.

« Une voie transversale est-ouest pourra faire la connexion entre la rue de Cornouaille et la RD 794. »

Proposition :

Supprimer la rédaction actuelle et la remplacer par une rédaction intégrant le principe de liaison douce vers le secteur d'habitat à l'est.

- OAP n°16 « Secteur de La Mottais »

- **Description du site**

Rédaction actuelle :

« Ce secteur vierge de toute construction est composé de multiples parcelles agricoles d'une superficie totale de 20,8 ha ».

Proposition :

Mettre à jour la superficie du secteur pour tenir compte de la modification du périmètre.

- **Programmation**

Rédaction actuelle :

« Classé en zone 2AUE, ce site doit faire l'objet d'une modification du PLU pour être ouvert à l'urbanisation ».

Proposition :

Supprimer cette phrase en cas de modification du zonage du secteur en 1AUE.

- **OAP graphique**

Propositions :

Modifier le périmètre de l'OAP afin de prendre en compte le périmètre arrêté par les élus de Liffré-Cormier Communauté.

Nous renouvelons notre position quant au fait que la règle ci-après « *Les constructions situées dans la partie nord-ouest du site (en jaune sur le schéma), ne devront pas dépasser 10 mètres au point le plus haut* », issue de l'étude Loi Barnier, pourrait être restrictive pour l'accueil de certaines entreprises.

➤ OAP n°17 « La Ville en Pierre » :

Proposition :

OAP du secteur de La Ville en Pierre à créer dans l'hypothèse du changement de destination et de zonage du secteur.

II. REMARQUES RELATIVES A L'INSTRUCTION DU DROIT DES SOLS

A. REGLEMENT GRAPHIQUE

Pas de remarque.

B. REGLEMENT LITTERAL

➤ Zone UA :

▪ **Article UA 4.2.3 Annexes**

Rédaction actuelle :

« *Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation pour les annexes relatives au stationnement.*

Les autres annexes doivent être implantées à au moins 1 mètre de la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et être dissimulées derrière une haie ou une clôture opaque (article 5.2) ».

Proposition :

« *Les annexes (à l'exclusion de celles relatives au stationnement) doivent être implantées à au moins 1 mètre de la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et être dissimulées derrière une haie ou une clôture opaque (article 5.2) »*

Modification à appliquer aux articles 4.2.3 des zones du PLU concernées par la même rédaction.

▪ **Article UA 4.3.3. Annexes**

Rédaction actuelle :

« *Les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 1 mètre* ».

Proposition :

« *Les annexes doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 1 mètre* ».

Modification à appliquer aux articles 4.3.3 des zones du PLU concernées par la même rédaction.

▪ **Article UA 5.2.2. Clôtures sur voies et/ou emprises publiques**

Rédaction actuelle :

« Les clôtures ne doivent pas être constituées de panneaux en plastique ou de lisses en plastique ».

Nous attirons votre attention sur la rédaction de cette disposition qui interdit, selon nous, la réalisation de clôture en panneaux PVC, souvent retenus par les pétitionnaires.

Proposition :

Privilégier le terme de « PVC » à celui de « plastique ».

Modification à appliquer aux articles 5.2.2 des zones du PLU concernées par la même rédaction.

▪ **Article 9.3.1 Eaux usées**

Rédaction actuelle :

« En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas de raccordement gravitaire impossible sans pompe de relevage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées ».

Proposition :

« En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas de raccordement gravitaire impossible sans pompe de relevage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, respectant la réglementation en vigueur, est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées ».

Malgré l'indépendance des législations, cette modification nous paraît importante afin de légitimer l'action du Pôle Technique et Environnement, afin que les avis fournis soient des avis conformes et non des avis simples.

Modification à appliquer aux articles 9.3.1 et 9.3 des zones du PLU concernées par la même rédaction.

➤ Zone 1AUO :

▪ 4.2.1 Constructions nouvelles, extensions et annexes

Rédaction actuelle :

« Les constructions, extensions et annexes doivent être implantées en limite de voie / d'emprise de voie publique ou en retrait d'au moins 1,5 mètre ».

Proposition :

« Les constructions, extensions et annexes doivent être implantées en limite de voie / d'emprise de voie publique ou en retrait d'au moins 1,5 mètre, sans apporter de gêne à la circulation ».

➤ Zone A :

▪ Article A 1 - Destinations et sous-destinations

Rédaction actuelle :

« 1.1 Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations
Exploitation agricole et forestière
- Exploitation agricole »

Proposition :

« 1.1 Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations
Exploitation agricole et forestière
- Exploitation agricole : sont autorisées toutes les constructions relevant de l'exploitation agricole »

Les constructions liées aux exploitations agricoles sont implicitement autorisées sans conditions contrairement à toutes les autres destinations autorisées dans la zone qui sont autorisées « sous conditions ». Cependant nous pensons qu'une rédaction plus explicite assure qu'aucune mauvaise interprétation ne sera faite de cette règle.

▪ 4.1.3 Annexes des logements de fonction - 4.1.5 Annexes des habitations existantes

Rédaction actuelle :

« La création de nouvelles annexes est limitée à une emprise au sol totale de 60 m² ».

Proposition :

« La création d'annexes est limitée à une emprise au sol totale de 60 m² ».

Les services de la préfecture considèrent que l'emprise au sol de 60m² est à respecter avec les emprises existantes.

▪ 4.2.2 Logements de fonction - 4.2.4 Habitations existantes

Rédaction actuelle :

« La hauteur maximale des logements de fonction ne doit pas excéder :

- 7 mètres au sommet du plan vertical de la façade.
- 10 mètres au point le plus haut. »

Proposition :

« La hauteur maximale des logements de fonction ne doit pas excéder :

- 7 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
- 10 mètres au point le plus haut. »

■ 4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rédaction actuelle :

« Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes et les annexes, sans réduire les interdistances existants entre le bâtiment principal et la voie générant la marge de recul ».

Proposition :

« Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes et les annexes, sans réduire les interdistances existantes entre le bâtiment principal et la voie générant la marge de recul ».

C. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pas de remarque.

III. REMARQUES RELATIVES A LA MISE EN PAGE DES DOCUMENTS

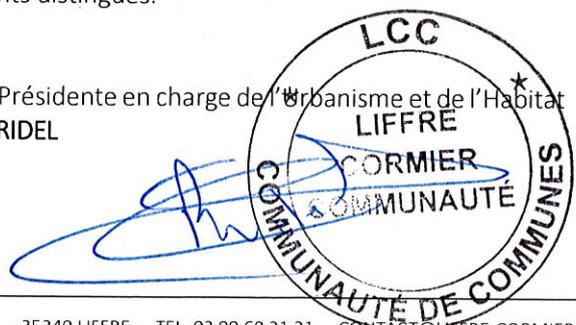
A. REGLEMENT GRAPHIQUE

Proposition :

Harmoniser le document graphique avec ceux des communes ayant récemment fait l'objet d'une révision générale du PLU, à savoir La Bouëxière, Chasné-sur-Illet, Dourdain et plus récemment les communes de Gosné et Mézières-sur-Couesnon, notamment en matière de couleur et de dénomination des zones.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur BEGASSE, l'expression de nos sentiments distingués.

La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat
Claire BRIDEL



POLE DYNAMIQUES TERRITORIALES

DIRECTION EQUILIBRE DES
TERRITOIRES

DEVELOPPEMENT LOCAL ET
INGENIERIE

Affaire suivie par

Marc-André LEAUMENT

Monsieur Jérôme BEGASSE

Maire

Mairie

Place de la Mairie

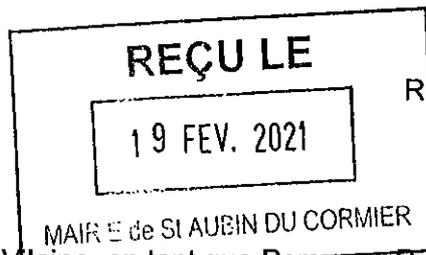
35140 SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

Tél. : 02 99 02 41 74

marc-andre.leaument@ille-et-vilaine.fr

Réf. : 601

Monsieur le Maire,



Rennes, le 16 FEV. 2021

Le Département d'Ille-et-Vilaine, en tant que Personne Publique Associée, a été sollicité par votre commune le 9 novembre 2020, sur l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme (par délibération du Conseil municipal en date du 2 novembre 2020).

L'avis du Département porte uniquement sur les compétences qui lui incombent comme notamment les routes départementales, les Espaces Naturels Sensibles et les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental.

Lors de la séance du 25 janvier 2021, la Commission permanente a décidé d'émettre les recommandations suivantes dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU :

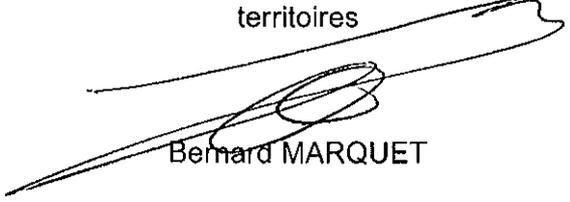
- Prendre en compte les plans d'alignement (servitudes et reculement) existants ;
- Prendre en compte les points de vigilance soulignés par le Département concernant les enjeux environnementaux.

Ces remarques sont détaillées dans l'annexe 1 jointe au présent courrier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Bien cordialement

Le Vice-président en charge de
l'aménagement et du développement des
territoires



Bernard MARQUET

Copie :- Madame Isabelle Courtigné, Conseillère départementale
- Agence du Pays de Fougères.

ANNEXE 1 : AVIS DES SERVICES SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

Le Département d'Ille-et-Vilaine a été sollicité, le 9 novembre 2020, par la commune de Saint-Aubin-du-Cormier, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, sur l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme (délibération du Conseil municipal en date du 2 novembre 2020).

L'avis du Département porte uniquement sur les compétences qui lui incombent comme notamment les routes départementales, les espaces naturels sensibles et les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental.

1. Approche globale, éléments de contexte et développement local :

Au regard d'Ille-et-Vilaine 2035.

La nouvelle organisation spatiale projetée par Ille-et-Vilaine 2035, fonctionne en réseau, intègre un dialogue territorial plus équilibré. Ainsi, en 2035, les logiques d'implantation de logements, d'équipements, d'activités, de gestion des ressources et d'interrelations entre territoires ont donc évolué par rapport à ce qu'elles étaient à la fin des années 2010. Les villes moyennes, qui concentrent une part plus importante de fonctions supérieures joueront un rôle de centralité locale pour les territoires intermédiaires eux-mêmes composés de pôles de services plus réduits. Cette nouvelle organisation spatiale en réseau se traduit également par une planification plus stricte limitant l'extension urbaine.

Dans ce cadre, la commune de Saint Aubin du Cormier prévoit des niveaux de densification cohérents dans chacune des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues dans l'enveloppe urbaine. En prolongement, par une densité moyenne passant de 15,8 lgts/ha à une densité minimale de 26,6 lgts/ha d'une part et une consommation moyenne des futures constructions mesurées à 527 m² de terrain entre 2000 et 2019 et projetées à 333 m² pour les dix prochaines années d'autre part, la commune de Saint-Aubin du Cormier participera à la réduction de la consommation d'espace en Ille-et-Vilaine.

2. Recommandations relatives aux infrastructures routières

a) Marges de recul :

Les marges de recul départementales, approuvées le 19 novembre 2012, ont été instituées pour 2 raisons essentielles :

- protéger les riverains des nuisances sonores liées au trafic routier ;
- empêcher les constructions dans l'environnement proche de la route en raison de son utilité potentielle pour des élargissements ou aménagements ultérieurs de sécurité.

Les marges de recul préconisées s'appliquent en dehors de l'agglomération. Elles constituent des zones non aedificandi le long des axes de circulation et concernent tous les secteurs non encore urbanisés de la commune classés en zone N, A et AU (à urbaniser) y compris dans le secteur Ns (secteur de STECAL) du PLU.

Dans la zone de marge de recul, l'extension des bâtiments existants est autorisée sous réserve d'être implantée dans l'alignement ou en retrait du bâtiment existant par rapport à la route départementale.

Ces marges de recul ont bien été retranscrites dans le dossier présenté, à l'exception de la marge de recul de 25 m de part et d'autre de la RD 103 au lieu-dit Cent-Dix.

Il convient également de signaler que la voie située entre le lieu-dit La Butte Jaune, au carrefour avec la RD 794, et l'agglomération de Saint Aubin du Cormier a été déclassée et reclassée en voie communale. Les marges de recul départementales ne s'appliquent donc pas sur cette voie.

Pour les routes classées D exclusivement, les marges de recul fixées par le Département le sont à titre de conseil. Ainsi la commune a la possibilité de réduire ces marges par délibération du conseil municipal qui actera, le cas échéant, de l'engagement de la responsabilité communale notamment en matière de nuisances sonores. Cette délibération doit être adressée au Département.

Pour les routes classées A, B et C, il n'y a aucune dérogation réglementaire. Le Département ne saurait, pas davantage, pallier les conséquences d'un manquement à ces marges de recul prescrites.

b) Servitudes :

• **Plans d'alignement (servitude de reculement)**

Lorsqu'ils existent, les plans d'alignement doivent être annexés au PLU au titre des servitudes d'utilité publique pour être opposables aux tiers.

Ils fixent la ligne séparative des voies publiques et des propriétés privées en limitant le droit d'utilisation du sol par des servitudes non aedificandi sur les propriétés non bâties et non confortandi sur le bâti existant. De fait, ils constituent un moyen juridique d'élargissement et de modernisation des voies publiques (modification possible de l'assiette des voies publiques par déplacement des limites préexistantes).

La non-reprise du plan d'alignement au tableau des servitudes le rend inopérant. Cependant, le plan d'alignement n'est pas abrogé, mais devient simplement non opposable.

Les routes départementales traversant la commune de Saint Aubin du Cormier, indiquées ci-après font l'objet de plans d'alignement, à reprendre dans les documents d'urbanisme du PLU :

N° de RD	Description	Plan d'alignement datant de
812	Rue de Rennes	1871

• **Tableau des servitudes**

La servitude EL7 au nom du Département d'Ille et Vilaine n'a plus lieu d'exister et doit être retirée de ce tableau. En effet, cette servitude est située sur des voies communales et n'a aucun intérêt départemental.

c) Accès sécurité :

Dans l'objectif de garantir la sécurité des accès sur les voies publiques et notamment les routes départementales, il convient de prévoir dans les dispositions générales du règlement écrit un article spécifique indiquant que l'article R111-5 du code de l'urbanisme, bien que n'étant plus d'ordre public, reste applicable sur le territoire de la commune :

L'article R111-5 : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserves de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 2, l'accès principal devra être privilégié par la rue de l'Ecu.

Pour l'OAP n° 15 « Secteur des Grandes Gaches », le principe d'aménagement sur la RD 794 devra être étudié en concertation avec les services du Département.

d) Projets d'aménagement portés par le Département :

Infrastructures : Une modernisation de la RD 794 entre l'autoroute A84 et la RD 175 doit en principe être engagée au titre de la démarche « Mobilités 2025 » (validation des opérations retenues au cours de l'année 2021)

Bâtiments : Une extension du collège est en cours d'étude.

Mobilités actives : Les liaisons piétonnes entre le lycée agricole et le centre-ville de Saint Aubin du Cormier ne sont pas assez sécurisées.

Recommandations relatives aux enjeux environnementaux

a) Espaces Naturels Sensibles (ENS) :

Le territoire de Saint-Aubin-du-Cormier est concerné par deux Espaces Naturels Sensibles départementaux : « le Bois de Rumignon » et « le Parc du Château de Saint-Aubin-du-Cormier » propriétés du Département d'Ille-et-Vilaine. **Le rapport de présentation du PLU de Saint-Aubin-du-Cormier ne définit pas la notion d'Espace Naturel Sensible et ne précise pas que ces deux sites d'intérêt patrimonial sont des Espaces Naturels Sensibles. Il devra donc être modifié afin d'apporter ces précisions.**

Le règlement du PLU de Saint-Aubin-du-Cormier a classé ces deux sites de la façon suivante :

- « le Bois de Rumignon » a été affecté en zone NP (naturelle protégée), et fait l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions environnementales ont également été inscrites permettant la préservation de haies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les emplacements réservés n°15 et 16 jouxtent le site, en tant qu'espaces nécessaires aux continuités écologiques. **Nous souhaiterions que le classement en Espaces Boisés Classés ne soit pas maintenu.** En effet, en cas d'intervention de gestion, cette protection pourrait entraver le bon déroulement des opérations du Département. D'un point de vue général, le Département met en œuvre sur les espaces naturels sensibles une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public destinée à préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels. Par ailleurs, nous vous informons qu'une réflexion va être lancée afin de mettre en place un périmètre de préemption autour du site du Bois de Rumignon. Les documents relatifs à ce périmètre de préemption pourront être intégrés aux documents annexés au PLU.
- « le Parc du Château de Saint-Aubin-du-Cormier » a été affecté en zone NP et en zone NA (naturelle), et fait l'objet de prescriptions environnementales permettant la préservation de haies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Deux arbres isolés font l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Deux emplacements réservés sont localisés en bordure du site, dédiés à des aménagements d'équipements collectifs (n°9) et à un espace nécessaire aux continuités écologiques (n°10). Ce zonage participera à assurer la préservation de ce site. **Par ailleurs, ce secteur de la commune est concerné par une zone de préemption départementale. Nous souhaiterions que la carte de la zone de préemption soit annexée au PLU.**

Par ailleurs, plusieurs sites d'intérêt écologique sont recensés sur le territoire communal. On compte notamment le site Natura 2000 « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève », une ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II, dix MNIE (milieux naturels d'intérêts écologiques). De plus, le territoire de Saint-Aubin-du-Cormier comporte un site considéré comme ENS potentiel par le Département d'Ille-et-Vilaine au regard de son intérêt écologique et paysager : il s'agit du site « Les Tressardières – Bois de Saint-Fiacre », au sein de la Forêt domaniale de Saint-Aubin-du-Cormier et concerné également par des périmètres ZNIEFF de type I et II, et intégré au site Natura 2000. Il conviendra de participer à la préservation de ces sites dans le PLU en mettant en place un zonage et des prescriptions adaptés à leurs caractéristiques. **Il s'agira de supprimer les classements EBC sur les secteurs présentant des milieux ouverts patrimoniaux (landes et prairies humides), comme par exemple sur les sites Bois d'Uzel, Landes de la Rencontre, etc. Les cartographies des MNIE présentées en annexe 6.7 référencent ces milieux naturels d'intérêt.**

De plus, plusieurs autres secteurs dans la commune sont concernés par des stations de flore présentant un intérêt patrimonial qu'il convient de préserver.

En ce qui concerne l'identification de la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire, on peut noter un manque d'identification des milieux ouverts de la trame verte. La sous-trame « bocage » identifiée dans le SRCE Bretagne (milieux prairiaux associés au bocage) et la cartographie des grands types de végétation (visualisation et téléchargement des couches SIG ici : <http://www.cbnbrest.fr/flux-actualites/411>) élaborée par le conservatoire botanique de Brest, auraient par exemple pu être reprises lors de la phase d'identification des différentes sous-trames les plus représentatives des enjeux du territoire (prairies, landes). La préservation de ces milieux constitue en effet un enjeu fort dans le territoire de Saint-Aubin-du-Cormier.

Le PLU de Saint-Aubin-du-Cormier a également identifié une partie des continuités écologiques (haies, mares, zones humides, etc.) dans ses pièces opposables, par l'intermédiaire d'inscriptions graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, associées à des prescriptions réglementaires qui exigent le remplacement des haies en cas de destruction. Cette protection permettra de participer à la préservation des continuités écologiques associées à ces milieux. **Cependant, le règlement littéral ne précise pas les**

prescriptions visant à assurer la protection des mares. Il conviendrait d'en ajouter, ce qui confortera leur préservation.

Enfin, d'importantes surfaces sont vouées à être urbanisées dans ce PLU ce qui aura un impact sur la biodiversité et les continuités écologiques associées à ces types de milieux. Au total, 41,3 hectares sont voués à l'urbanisation immédiate (zones 1AU) et 20,8 hectares sont voués à l'urbanisation à plus long terme. Les STECAL à vocation économique, d'une superficie totale de 13,8 hectares s'y ajoutent.

Les OAP sectorielles n'identifient que partiellement les éléments de trame verte et bleue existants à préserver ou bien à créer en lien avec le contexte environnant, comme par exemple les arbres, zones humides, prairies et haies à préserver. De plus, plusieurs secteurs voués à l'urbanisation (« Secteur du petit Baudrin », « Secteur du Champ Bigot », « Secteur des Grandes Gâches ») intègrent des zones humides à l'intérieur de leur périmètre

Il conviendra de bien préserver les éléments naturels compris dans ces zonages. Par ailleurs, des zones tampons devront être mises en place aux abords de ces éléments naturels : des marges d'inconstructibilité plus importantes sont préconisées et la mise en place de mesures de compensation au regard de l'artificialisation des sols qui est programmée, comme par exemple des opérations de restauration de milieux naturels.

b) Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR) :

Le territoire de la commune de Saint Aubin du Cormier est traversé par le circuit de Grande Randonnée pédestre (GR®) auquel sont greffées des boucles pédestres de Promenade et de Randonnée (PR®) qui font le pendant avec les circuits équestres de Promenade et de Randonnée et de la grande boucle équestre régionale « Equibreizh ». Ce réseau de sentiers est inscrit au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) conformément au plan joint et il conviendra de l'intégrer au rapport de présentation.

Pour information, le PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées) est un outil juridique mis en place par la loi du 22/7/83 (art 56 et 57). Il relève de la compétence des départements.

Objectifs :

- préserver un patrimoine de sentiers et de chemins ruraux,
- veiller à la pérennité des itinéraires en assurant leurs continuités,
- garantir la qualité des circuits inscrits,
- favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux en développant la pratique de la randonnée.

La réglementation des itinéraires de randonnée a été reprise dans le Code de l'Environnement (Titre VI du livre III, article L361-1 et suivants). Celle-ci précise : en cas de suppression d'un chemin rural susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire inscrit sur le PDIPR doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution qui doit être accepté par le Département. Toute opération publique d'aménagement foncier ou routier doit également respecter ce maintien ou cette continuité.

Dans le rapport de présentation, la diversification des modes de déplacements dont font partie les chemins de randonnée est listée dans les enjeux environnementaux. Cet objectif de développement des continuités piétonnes et des chemins de randonnée pourrait être associé, le cas échéant, à une volonté de les conserver durablement en sollicitant leur inscription au PDIPR.

Le passage des randonneurs empruntant le GR 37 le long de la RD 794 à partir de « La Lande de la Rencontre » jusqu'en limite du « Bois du milieu ou l'Ecot sec » conviendrait d'être amélioré pour des raisons de sécurité.

c) Paysage :

L'atlas des paysages de l'Ille-et-Vilaine a vocation à être un outil au service des porteurs de projets locaux à l'échelle des territoires du département. Un de ses objectifs est de fournir des connaissances complémentaires afin de mieux prendre compte la dimension paysagère dans les politiques et actions d'aménagement. Finalisé et mis en ligne courant 2014, l'atlas des paysages de l'Ille-et-Vilaine est accessible à l'adresse suivante : www.paysages-ille-et-vilaine.fr

L'atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine, en plus de présenter l'analyse des caractères morphologiques de chaque unité paysagère, propose des enjeux et pistes d'actions liés notamment aux formes du développement urbain et aux évolutions des paysages ruraux.

Saint-Aubin-du-Cormier est concerné par les unités paysagères suivantes :

- Le Bassin de Fougères
- Les Collines de Saint-Aubin-d'Aubigné
- Le Plateau de Vitré

Le rapport de présentation du PLU de Saint-Aubin-du-Cormier ne fait pas référence à l'atlas des paysages mais il intègre des éléments d'analyse paysagère détaillés à l'échelle du territoire communal.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles du PLU proposent des prescriptions en faveur de la préservation des paysages portant notamment sur la mise en place d'un traitement paysager des nouvelles franges urbaines ou la préservation de haies existantes. Ces mesures sont fondamentales dans les secteurs où l'impact paysager de nouvelles constructions peut s'avérer important. **Il s'agira de favoriser des essences bocagères.**

d) Agriculture

Le Département recommande généralement, de rechercher, dans le cadre de la révision des documents d'urbanisme à :

- **Préserver les espaces agricoles.** Les PLU(i) peuvent produire des diagnostics approfondis identifiant l'activité agricole et ses besoins. Reconnaître la vocation agricole d'un espace, c'est assurer de réelles perspectives de pérennité et de développement à l'agriculture.
A travers le recensement et la caractérisation des exploitations, l'évaluation de leurs difficultés, de leur potentiel et perspectives de développement, le diagnostic agricole permet d'éclairer la collectivité sur le devenir agricole du territoire, aux échelles communales et intercommunales.
- **Reconnaître le rôle des activités agricoles dans le maintien et la préservation de l'espace rural.** L'activité agricole qui occupe une place prépondérante dans l'espace rural, de par son rôle de production, contribue au maintien de la biodiversité et au façonnage de paysages appréciés. Toutes ces fonctionnalités agricoles sont donc à reconnaître et à préserver.
- **Maintenir et développer l'activité agricole.** Les documents d'urbanisme peuvent favoriser la transmission des exploitations tout en protégeant le patrimoine agricole. Les collectivités peuvent aussi s'emparer des outils de restructuration de parcellaire agricole. Par la veille foncière, la commune peut également être un relais au moment de la transmission de l'exploitation agricole, et ainsi contribuer le renouvellement des générations en agriculture.
- **Renforcer les liens entre l'agriculture et les autres usages.** D'espace de production de matière première, l'espace rural est aujourd'hui pour une grande majorité de la population un patrimoine collectif, synonyme de paysage, de culture et de nature. Les conflits d'usages dans l'espace rural tendent à se multiplier. Dans nombre de cas, améliorer la concertation entre les acteurs permettrait de résoudre rapidement des situations sources de conflits.

Le rapport de présentation indique d'une enquête agricole a été réalisée et identifie une quinzaine de sièges d'exploitations et plus de 1 000 ha de surface agricole utile. L'enquête indique une moyenne d'âge assez basse parmi les chefs d'exploitation. Parmi les exploitants enquêtés, un seul déclare se trouver face à un problème de reprise de son exploitation. Par la veille foncière, la commune peut être un relais au moment de la transmission de l'exploitation agricole, et ainsi contribuer le renouvellement des générations en agriculture.

Depuis l'adoption du dernier document d'urbanisme (2010), la zone urbaine a crû de 39,3 ha (+27%). Le nouveau PLU ouvre à l'urbanisation 58 ha (ou 63 ha, page 233 du rapport de présentation à mettre en cohérence) en zones futures constructibles (dont 14 ha dédiés à la production de logements), ce qui représente une croissance attendue de la zone urbaine de 31,5% (ou 34% page 233 du rapport de

présentation à mettre en cohérence). On peut noter les efforts réalisés pour densifier les espaces dédiés à l'habitat (3,9 ha de potentiel de construction de logement hors extension urbaine, et densité de logement attendue supérieure aux densités moyennes réalisées entre 2010 et 2019). On peut néanmoins s'interroger, au vu de cette importante croissance urbaine prévue, sur la mise en œuvre de l'objectif 1. du PADD « d'accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière ».

Afin de réduire l'impact sur l'agriculture, vecteur d'économie, d'emplois et de préservation de l'environnement, la consommation d'espaces naturels et agricoles doit tenir compte des potentialités agronomiques des sols, et l'urbanisation doit être réalisée en continuité de l'existant.

On note que plusieurs exploitations se trouvent à proximité des entités urbaines. Effectivement, afin d'éviter les conflits de voisinage et les nuisances pour un site d'exploitation, le PLU doit retranscrire le périmètre de réciprocité sanitaire, et la délimitation des STECAL (Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limitées) au plus juste des projets en milieu rural.

La protection des haies bocagères semble bien prise en compte dans le projet, avec une identification de celles-ci dans le plan de zonage, et une attention à la compensation en cas de suppression de haies.

e) Eau

Le territoire de la commune est situé sur l'amont de plusieurs bassins versants : le Couesnon au nord-est, l'Illet sur la majeure partie, le Chevré sur une petite partie sud. **L'état écologique de ces masses d'eau est qualifié de moyen pour l'Illet et médiocre pour le Chevré. Au-delà de la simple préservation et valorisation des espaces naturels, cela signifie que des actions de restauration des cours d'eau et des zones humides doivent donc être menées pour atteindre le bon état des eaux et restaurer des milieux aquatiques fonctionnels.**

Il convient donc de réduire tous les ruissellements et écoulements de polluants vers les cours d'eau, par la mise en place de zones tampons, la restauration de zones humides, de haies. La renaturation du lit des cours d'eau, de leur vallée et de leurs sources permettront également de mieux épurer les pollutions diffuses. La suppression des plans d'eau qui sont sans usage ou intérêt écologique est également à étudier, en particulier pour ceux situés directement sur cours d'eau.

Plus de 500 logements sont prévus sur la prochaine décennie. « La station d'épuration ne sera pas en mesure de traiter l'ensemble des effluents générés par les futures urbanisations prévues à l'échelle du PLU. Une réflexion sur l'extension de la station est programmée pour 2021 par Liffré Cormier Communauté. Les travaux sont envisagés pour 2025 ». **La capacité d'épuration est un préalable à garantir avant toute urbanisation supplémentaire.**

Il serait utile de préciser des marges de recul d'aménagement significatives pour préserver les vallées et les milieux sensibles associés (y compris bords de rivière, zones de bas-fond et vallée plus largement), en particulier sur les secteurs à aménager.

A noter que la commune est située en tête de bassins versants, c'est-à-dire sur des zones de sources des cours d'eau, et donc des milieux sensibles à protéger (zones humides notamment). Une vigilance particulière doit être portée sur tous les secteurs d'aménagements prévus pour éviter tout impact sur ces milieux. Notamment pour les OAP 11 secteur du Petit Baudrin et OAP 15 secteur des Grands Gâches de 18ha.

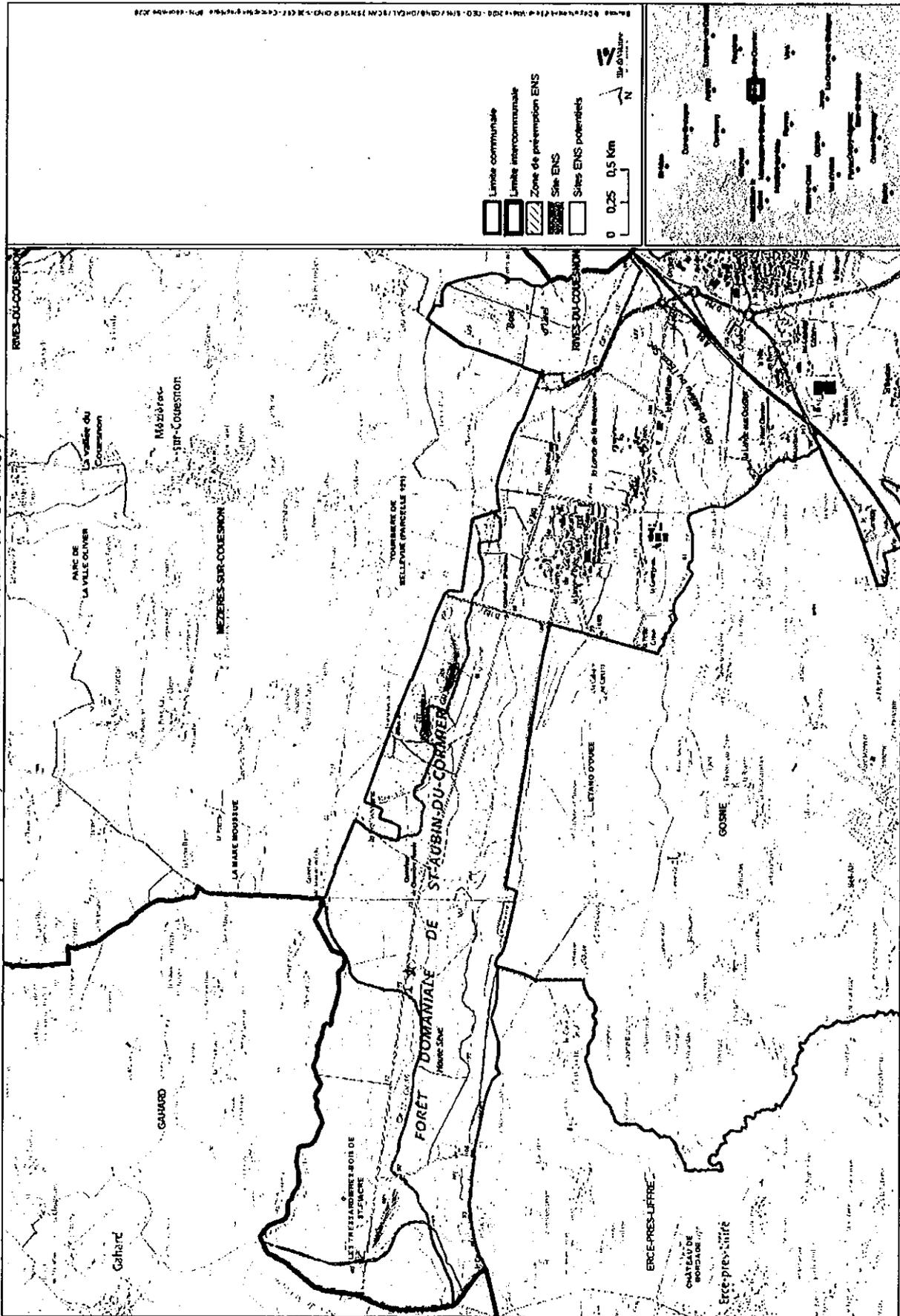
Enfin, globalement, il serait pertinent de **prévoir des opérations de restauration de ruisseau, vallée, zone humide et maillage bocager, en compensation et pour limiter l'impact de l'artificialisation des sols.**

3. Autres observations

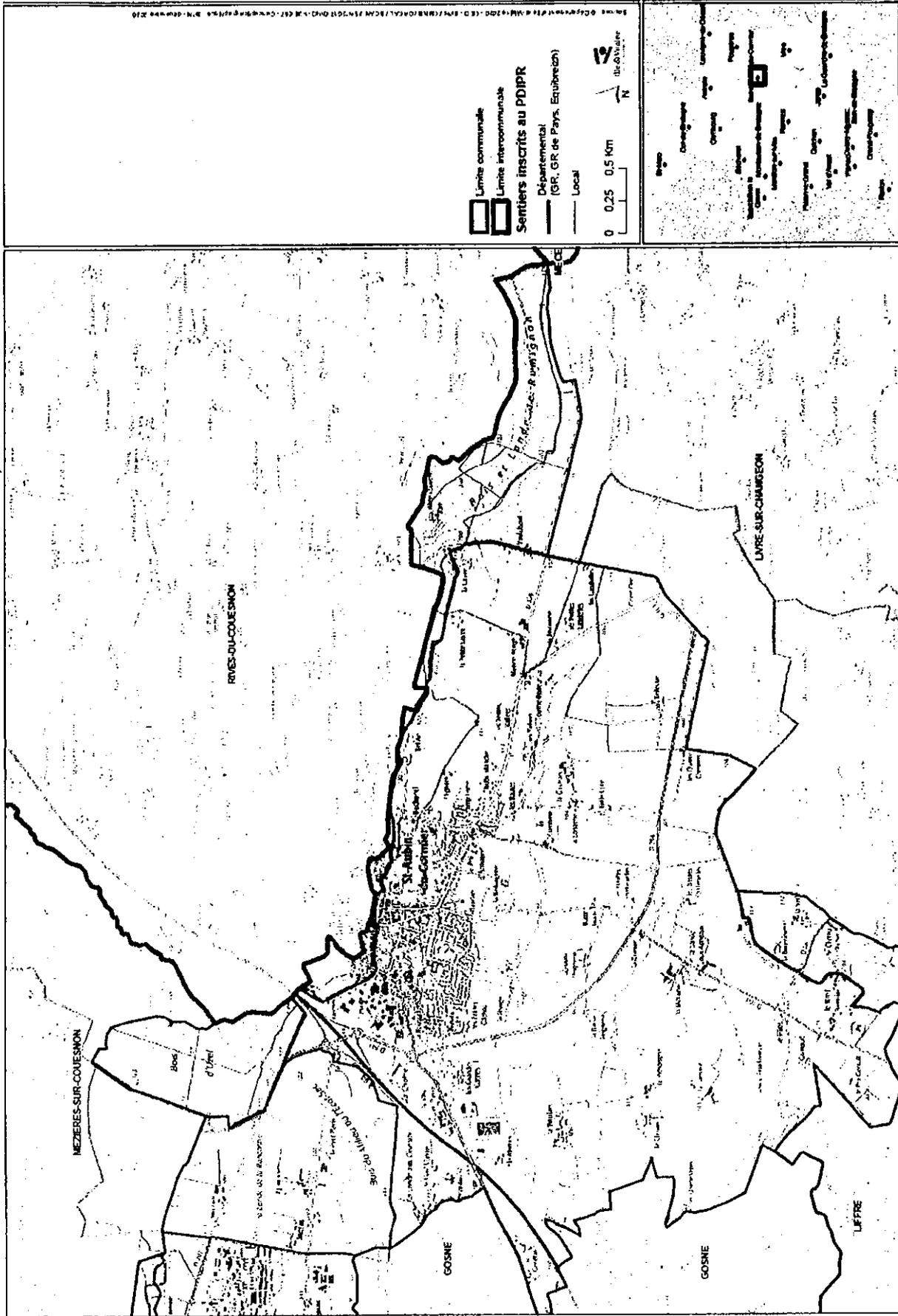
Rapport de présentation page 35 et page 4 résumé non technique : Breizhgo est géré par le Département d'Ille et Vilaine. Ce service est géré par la Région Bretagne.

Il est également indiqué page 35 du rapport de présentation que le ramassage scolaire en transport collectif est assuré par le Département d'Ille et Vilaine. Il convient de noter, le transport scolaire est assuré par la Région Bretagne.

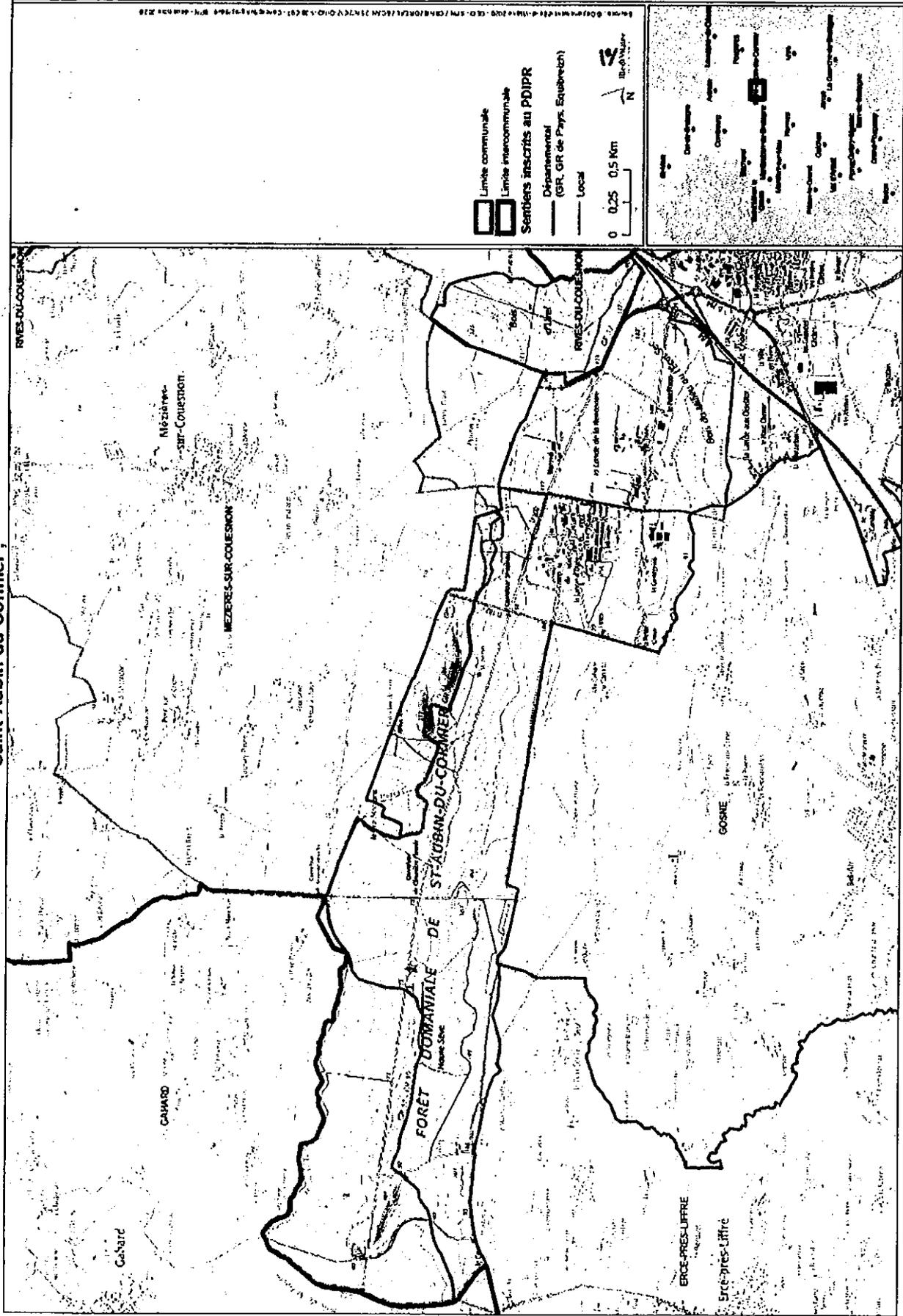
Annexe 3 : La carte des Espaces naturels sensibles départementaux (ENS) – secteur OUEST, les zones de préemption ENS et les espaces naturels potentiels, commune de Saint-Aubin-du-Cormier ;



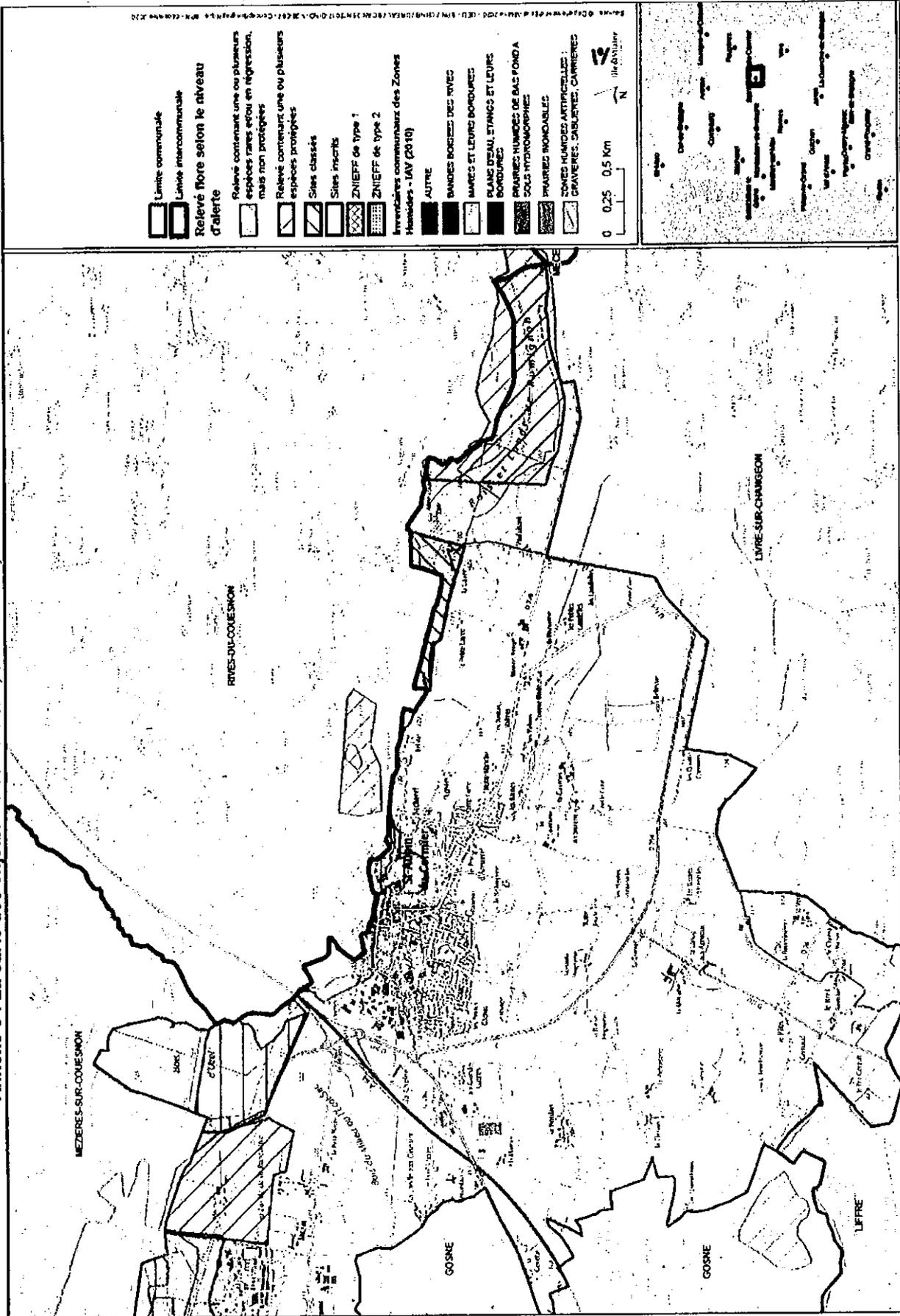
– Annexe 4 : La carte des sentiers inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnées (PDIPR) – secteur EST, commune de Saint-Aubin-du-Cormier ;



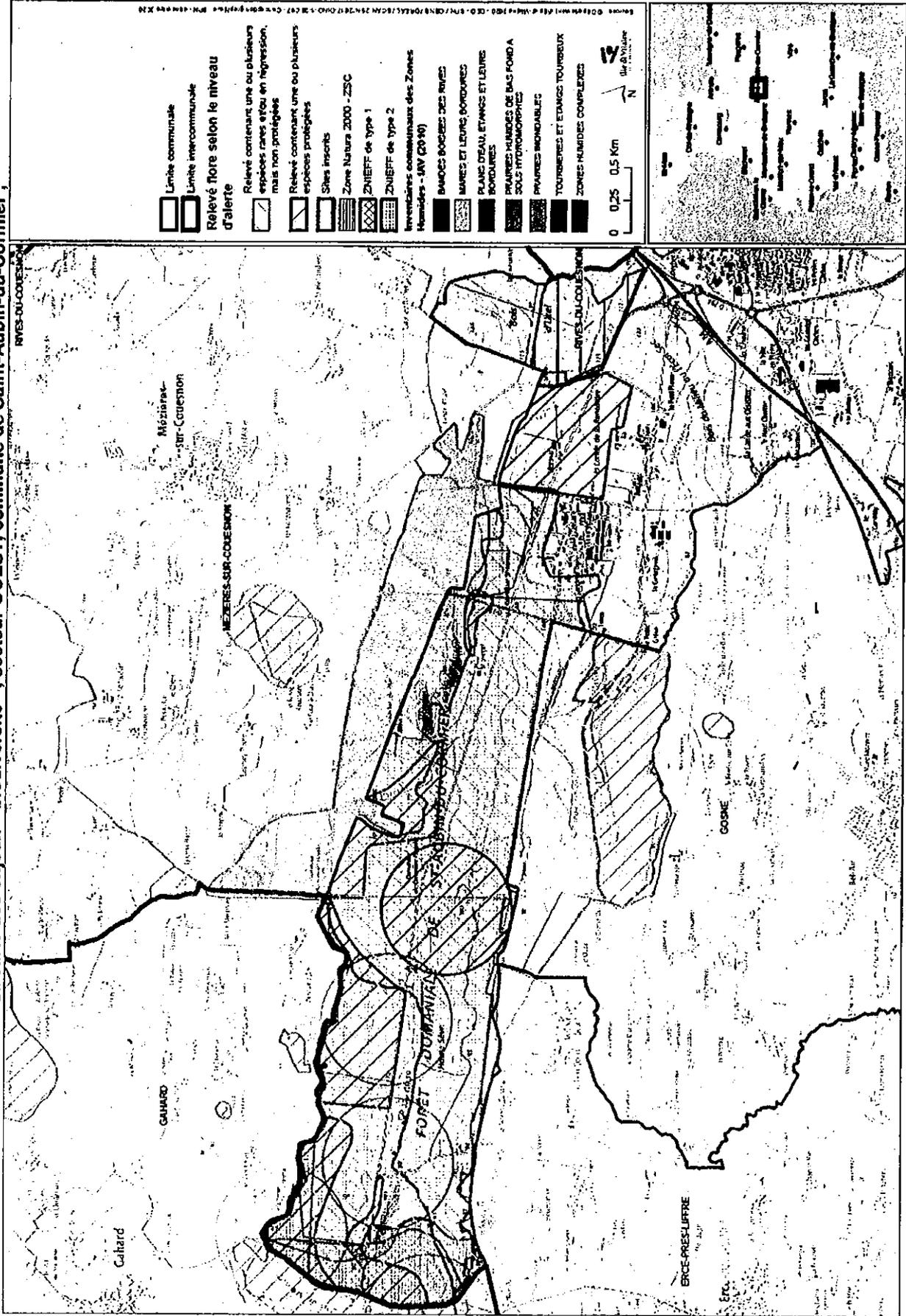
- Annexe 5 : La carte des sentiers inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnées (PDIPR), secteur OUEST, commune de Saint-Aubin-du-Cormier ;



- Annexe 6 : La carte des enjeux « biodiversité », secteur EST, commune de Saint-Aubin-du-Cormier ;



- Annexe 7 : La carte des enjeux « biodiversité », secteur OUEST, commune de Saint-Aubin-du-Cormier ;



- Annexe 8 : La carte des unités de paysage, commune de Saint-Aubin-du-Cormier :

