

Département d'Ille et Vilaine

Commune de Saint Aubin du Cormier

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 6 avril 2021 au 7 mai 2021

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Arrêté Municipal du 17 mars 2021

CONCLUSIONS et AVIS

La commissaire enquêtrice
Annick Liverneaux

RAPPEL DU PROJET

La commune de Saint Aubin du Cormier est située au cœur du département d'Ille-et-Vilaine, à une trentaine de kilomètres au nord-est de Rennes. Directement connectée à l'autoroute A 84 qui relie Fougères à Rennes d'une part, et à la Route Départementale 794 qui relie Combourg à Vitré d'autre part, elle bénéficie d'une très bonne desserte routière. Celle-ci, accompagnée d'un environnement naturel constitué de grands boisements et de paysages doucement vallonnés vers le sud contribue à rendre la commune attractive.

Sa population s'élevait à 3 837 habitants en 2017. Elle fait partie de la communauté de communes de Liffré Cormier Communauté qui regroupe 9 communes et 25 000 habitants : Chasné sur Illet, Dourdain, Ercé près Liffré, Gosné, La Bouëxière, Liffré, Livré sur Changeon, Mézières sur Couesnon et Saint Aubin du Cormier, et plus largement du Pays de Rennes.

La commune dispose de nombreux équipements scolaires et périscolaires, services et équipements culturels, commerces et artisans pouvant répondre aux demandes des habitants.

Le conseil municipal a arrêté le projet de révision générale du PLU lors de sa séance du 2 novembre 2020. Les objectifs de la révision générale du PLU présentés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sont les suivants :

- Accompagner le développement de la commune en maîtrisant la consommation foncière ;
- Poursuivre le développement de Saint Aubin du Cormier 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

Le projet de PLU vise une croissance démographique proche de 3 % annuel, qui entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 1350 habitants d'ici 2030 et un besoin d'environ 573 logements, soit environ 57 logements par an. Ces prévisions sont justifiées par un point mort non négligeable sur la commune (7 à 8 logements par an), et par une intercommunalité dynamique qu'il convient de conforter (Liffré, Saint Aubin du Cormier et La Bouëxière).

La réalisation des 573 nouveaux logements est répartie d'une part au sein de la zone agglomérée, et d'autre part en extension. Quelques changements de destination en campagne sont comptabilisés.

Construction de logements en densification :

- Secteurs de projets et dents creuses : 145 logements ;
- Zac de la Bellangerie en cours d'aménagement : 75 logements ;
- Changements de destination : 5 logements ;

Construction de logements en extension : prochaines tranches de la Zac de La Bellangerie et continuité ouest : 350 logements réalisés sur la durée du PLU.

Dans ces secteurs, le programme de logements comprendra 20 % de logements à vocation sociale.

Afin de modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels, l'objectif retenu dans le PLU est d'appliquer une densité moyenne de 25 logts par hectare dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

La zone d'activités économiques de La Mottais est identifiée par le SCoT du Pays de Rennes comme site stratégique « Porte du Cormier », pour l'implantation d'activités économiques. Son potentiel d'urbanisation est de 42 hectares.

La compétence assainissement est assurée par Liffré-Cormier Communauté depuis le 1^{er} janvier 2020.

Les eaux usées sont collectées et raccordées à la station d'épuration communale mise en service en 1996. Elle dispose d'une capacité de traitement de 3 700 équivalents habitants, actuellement, la station traite jusqu'à 2 500 Eq-hab en situation de pointe soit 67% de sa charge. Elle peut donc encore recevoir 1200 Eq-hab. La charge supplémentaire à traiter étant évaluée à 2 775 Eq-hab., 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, et les travaux sont envisagés pour 2025.

Liffré-Cormier-Communauté assure également la compétence du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), elle assurera le contrôle technique des installations d'assainissement autonome qui concernent les installations récentes et existantes.

Saint Aubin du Cormier est située sur les bassins versants d'affluents de l'Illet et sur les bassins versants d'affluents du Couesnon. La gestion des eaux pluviales est assurée en régie par la commune (entretien, curage...). Une gestion des eaux pluviales avec régulation est nécessaire pour tous les projets de surfaces supérieures à 1 hectare dans le cadre de la loi sur l'eau.

La compétence eau potable est assurée par Liffré-Cormier-Communauté et la compétence défense incendie par la commune.

Les ressources en eau proviennent uniquement d'importations, en partie du SMPBC (Syndicat Mixte de Production d'eau potable du Bassin du Couesnon) et en partie du SIE du Chesne (Syndicat Intercommunal des Eaux).

Saint Aubin du Cormier adhère au SMICTOM du pays de Fougères qui assure la gestion, le recyclage et l'élimination des déchets ménagers sur des sites conformes à la réglementation en vigueur.

Etude Loi Barnier Secteur de la Chaine : Le projet d'aménagement du secteur prévoit l'implantation de la nouvelle gendarmerie, du Service Départemental d'Incendie et de Secours, et d'un service des routes départementales. Outre ces trois équipements publics, le secteur doit également accueillir de nouvelles activités économiques à destination de l'artisanat et de l'industrie. Les marges de recul de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A 84 et de 50 m par rapport à l'axe de la RD 794 rendent inconstructibles 73 % de la surface du site, elles doivent être réduites afin de libérer le foncier et permettre la réalisation du projet d'aménagement.

Etude Loi Barnier Secteur de la Mottais : Conformément au SCoT du Pays de Rennes, Liffré-Cormier-Communauté souhaite ouvrir à l'urbanisation ce secteur afin d'y implanter de nouvelles activités économiques à destination de l'artisanat et l'industrie. Le secteur est impacté par la marge de recul de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A 84. Cette marge de recul a une incidence non négligeable sur l'urbanisation du secteur, elle impacte le secteur d'étude sur près de 2 ha soit près de 10% du périmètre d'étude.

OBSERVATIONS SUR LE PROJET

Afin d'étayer les conclusions de cette enquête publique, les observations ont fait l'objet de synthèses regroupées par thème. Pour chacun d'entre eux, ont été repris les avis des personnes publiques, les questions de la commission et les réponses apportées par la commune, parfois synthétisées. Ils sont suivis des appréciations de la commissaire enquêtrice.

L'intégralité des observations formulées par le public, les questions de la commission d'enquête et les réponses formulées par la commune de Saint Aubin du Cormier, figurent dans les documents annexés au rapport d'enquête publique.

L'enquête publique relative au projet de PLU s'est déroulée du 6 avril au 7 mai 2021.

Elle a suscité 60 visites, de la part de 97 personnes pendant les permanences, 6 visites de la part de 6 personnes hors permanences, 40 courriers déposés ou reçus en mairie, dont 1 pétition regroupant 29 signatures, 8 mails reçus sur l'adresse informatique de la mairie,

Le nombre important de visites pendant les permanences, de courriers reçus et de dépositions montre l'intérêt du public pour la révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint Aubin du Cormier, et indique que l'information concernant l'organisation de l'enquête publique est bien passée.

A l'issue de l'enquête publique, le procès-verbal des observations et dépositions recueillies a été remis à Monsieur le Maire de la commune de Saint Aubin du Cormier. Celui-ci récapitulait par thèmes l'intégralité des dépositions, cette synthèse a suscité des questions du commissaire enquêteur, auxquelles la commune a répondu dans son mémoire en réponse le 26 mai 2021. Par ailleurs les avis et observations recueillis auprès des personnes publiques associées ont suscité des commentaires et réponses de la commune qui sont détaillés dans le mémoire en réponse fourni également le 25 mai 2021.

Réponses de la commune aux questions et remarques du public

Thème 1 : Procédure – Forme

Observations du public numérotées dans le procès-verbal de synthèse V 22 + C 7 - V 58 + C 38

Les dates de l'enquête publique parues dans le bulletin municipal étaient erronées.

Pas d'affichage de l'avis d'enquête dans le panneau d'affichage officiel de la mairie.

Défaut de communication pendant la phase de concertation, pas de communication sur les études zones humides et entrées de ville. Absence de concertation.

Question de la commissaire enquêteur : La communication faite sur la tenue de l'enquête publique dans le bulletin communal trimestriel comporte des dates d'enquête erronées : décalage de 4 jours plus tôt en fin d'enquête. Il s'agit de la période d'enquête publique pressentie lors des premiers échanges avec la mairie, et qui a été publiée sans pouvoir être rectifiée compte tenu de la faible fréquence de la publication. Il a été pris soin d'arrêter les dates définitives sur une période qui recouvrait la date de clôture publiée dans le bulletin communal, soit du 6 avril au 7 mai 2021.

L'affichage réglementaire de l'avis d'enquête publique a été bien effectué comme l'atteste le certificat d'affichage et les attestations de parutions des annonces légales.

Sur les défauts de communication reprochés à la mairie pendant la phase de concertation, sur les modalités de l'étude zones humides, et sur une étude « entrée de ville » il appartient à la commune d'y répondre.

Réponse de la commune aux observations du public et aux questions de la commissaire enquêteur

Sur la communication : La ville de Saint-Aubin-du-Cormier confirme avoir été contrainte de modifier les dates de l'enquête publique après avoir communiqué dans le bulletin municipal.

Le site Internet de la commune était en effet hébergé sur la plateforme OVH. Les données n'ont pas pu être récupérées suite à l'incendie de cette plateforme. Si la commune avait confirmé les dates

communiquées sur le bulletin municipal, le public n'aurait pas été en mesure de disposer d'un accès numérique aux éléments du PLU.

La date a donc été retardée. Les jours et heures d'enquête publique effectifs ont été cohérents avec ceux communiqués dans les journaux d'annonce officielle, sur les panneaux d'affichage et avec l'arrêté du Maire.

S'agissant de la concertation, il est noté plusieurs points :

1 – Plusieurs réunions thématiques ont été organisées avec les habitants

2 - l'inventaire des zones humides a été réalisé par un cabinet spécialisé mandaté par le SMBVII selon un protocole conforme à la réglementation donc complètement indépendamment de la municipalité qui s'est limitée à organiser la concertation, les réunions publiques.

3 – La délibération du 2 novembre 2020 « Arrêt du projet de Plan Local de L'Urbanisme » rappelle l'ensemble des mesures mises en œuvre pour informer le public.

4 – Des études préalables, notamment sur les entrées de bourgs ont été conduites en 2013-2014 puis en 2015

5 – Ces éléments viennent en complément des obligations légales de publicité prévues aux articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46 du code de l'environnement

6 – Deux études ont été réalisées sur les entrées de ville : par l'intercommunalité en 2013 /2014 (Atelier du Canal) et par la ville en 2015 (Horizon)

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

La publicité de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme a été organisée conformément à la législation en vigueur par la commune de Saint Aubin du Cormier.

L'avis de l'enquête publique, format A2 fond jaune, a bien été affiché à la porte de la mairie, bien visible depuis l'extérieur, et en 5 autres points de passage du public sur la commune. Il arrive souvent que l'avis de format A2 ne soit pas affiché dans le tableau d'affichage fermé des mairies car la taille de l'affiche est trop importante et masquerait alors d'autres informations légales.

Les parutions légales dans les journaux et la mise en ligne du dossier sur le site Internet de la commune, ont bien été effectués. La parution trop limitée du bulletin d'informations municipales a rendu impossible la publication d'un erratum. Les dates d'enquête publique permettaient bien au public de consulter le dossier et de venir en permanence, de plus, devant l'affluence des derniers jours, j'ai pris soin de mettre en place la possibilité pour toutes les personnes qui le souhaitent, de me rencontrer en dehors des permanences sur rendez-vous.

Sur la période de concertation, j'estime que le nombre de réunions et de présentation du projet de révision du PLU qui ont eu lieu témoigne bien de la volonté de la commune de travailler en transparence avec le public. Si certaines modifications ont pu être apportées pendant cette période, il est normal que toutes les requêtes n'aient pas été prises en compte.

J'estime donc que la commune a respecté la législation et qu'elle a mis en œuvre les moyens et outils disponibles pour accompagner les études de la révision du PLU.

Thème 2 : Zonage

Les observations du public sont numérotées dans le procès-verbal de synthèse

V 4 - C 2 : Demandent le changement de zonage A en zone constructible, pour permettre la construction de plusieurs maisons.

V 7- C 12 : Demandent le changement de zonage de A en zone constructible, pour permettre la construction de plusieurs maisons.

V 31- C 18 : Demandent le changement de zonage de A en zone constructible, pour permettre la construction de plusieurs maisons.
V59 : Emet des réserves et une opposition à la demande d'urbanisation exprimée en V 31 sur la parcelle ZM 142. L'urbanisation du secteur n'est pas inscrit au PLU. Absence de concertation avec les riverains. Le zonage agricole est justifié, ce zonage constructible viendrait s'additionner aux surfaces retenues au PLU et déjà jugées trop importantes par les PPA. Cette demande est en contradiction avec le projet de PLU.



Réponse de la commune aux observations du public

Si la demande est légitime, il faut rappeler que le cadre législatif fixe la préservation des surfaces agricoles et naturelles comme une priorité, la municipalité doit s'y conformer. Le scénario démographique retenu, ne permet malheureusement pas de répondre favorablement à cette requête au vu des surfaces qu'il est déjà prévu d'artificialiser. Par ailleurs, le PADD ne permet pas d'envisager l'intégration de ce secteur en zone constructible. Cette modification imposerait la réalisation d'une nouvelle enquête publique.

V 5 - C 3

Demandent la création d'un STECaL pour création d'un hameau composé uniquement d'habitats légers, démontables et mobiles, type Tiny house, roulotte, yourte, maison bois.

CE : la parcelle est située en zone NA, impactée par un périmètre de protection éloigné de captage d'eau, elle est boisée et comporte une zone humide en partie sud. Le projet est intéressant par sa dimension écologique et sociale et mérite d'être examiné en détail, mais sa localisation présente beaucoup d'inconvénients difficiles à lever. La recherche d'un autre site plus approprié est à conseiller.

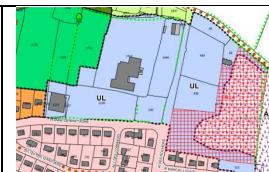


Réponse de la commune aux observations du public et aux questions de la commissaire enquêteur

La municipalité porte une attention particulière, pour le logement, à de nouvelles formes urbaines peu impactante sur l'environnement voire à effets positifs nets notamment sur les extensions urbaines. Toutefois, ce type de projet ne pourra être envisagé que dans des secteurs raccordés au réseau collectif d'assainissement.

V 22 - C7

Zonage UL du centre culturel Bel Air pas en adéquation avec les objectifs de préservation des paysages et du patrimoine.



Réponse de la commune aux observations du public

Le zonage se justifie par le besoin de prévoir un complément d'équipements au centre culturel de Bel Air. Ce zonage est conforme aux orientations du SPR, validées par l'ABF, à la préservation des patrimoines et des paysages.

V 28 Demandent le changement de zonage de A en zone constructible.

CE : parcelle située en continuité de l'urbanisation qui aurait pu faire l'objet d'un questionnement, mais elle est située dans le périmètre éloigné de captage d'eau potable, ce qui n'est pas recommandé.



Réponse de la commune aux observations du public et aux questions de la commissaire enquêteuse

La ville de Saint-Aubin-du-Cormier partage l'avis émis par la commissaire enquêteuse. Par ailleurs, le PADD ne permet pas d'envisager l'intégration de ce secteur en zone constructible. Cette modification imposerait la réalisation d'une nouvelle enquête publique.

V 35 - C 20

Demande de zonage A agricole pour la parcelle ZM 0038.
L'attribution des mentions « zone naturelle protégée » et « zone humide » sur cette parcelle est inadapté.



Réponse de la commune aux observations du public

La parcelle ZM 38 fait partie d'un complexe de zones à forts enjeux environnementaux qui justifie son classement en NP. Il est par ailleurs noté que le zonage NP n'est pas incompatible avec une activité agricole mais seulement avec la construction de bâtiments.

V 36 – C 21 Demandent de création d'un STECaL pour une entreprise existante à la lande aux agneaux.



Réponse de la commune aux observations du public

La commune émet un avis favorable conditionné à l'approbation par la CDPENAF.

V 38 – C 23

Demandent de zonage constructible pour la parcelle AD 137.

*CE : La parcelle AD 137 est située dans un secteur comportant des éléments boisés protégés. L'urbanisation de ces parcelles mettrait en péril leur maintien. D'autre part, le zonage constructible devrait être appliqué également sur les parcelles voisines.
Ces demandes sont à considérer au regard de la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.*



Réponse de la commune aux observations du public et aux questions de la commissaire enquêtrice

Si la demande est légitime, il faut rappeler que le cadre législatif fixe la préservation des surfaces agricoles et naturelles comme une priorité. La municipalité doit s'y conformer. Le scénario démographique retenu, ne permet malheureusement pas de répondre favorablement à cette requête au vu des surfaces qu'il est déjà prévu d'artificialiser. Dans le même esprit, il est attendu de la municipalité de préserver autant que possible la biodiversité, les continuités écologiques, les éléments remarquables du paysage, la fonctionnalité des zones humides ce que compromettrait une urbanisation même partielle de ces parcelles.

Par ailleurs, le PADD ne permet pas d'envisager l'intégration de ce secteur en zone constructible. Cette modification imposerait la réalisation d'une nouvelle enquête publique.

V30 - C15 - C16 - C17

Demande de zonage UE ou 1AUE destinés aux activités économiques pour les parcelles ZW 98, ZW 105, ZW 54, hors zone humide.

Parcelles contigües aux secteurs que le projet de PLU envisage de classer en zone UE, desservies par les réseaux.

Orientations PADD : Extension du secteur à vocation économique.

Faciliter le maintien et le développement des entreprises existantes, notamment l'entreprise Georgeault SAS, acteur économique historique (40 salariés).

Conteste la pertinence du Stecal AV destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage : pas de justification du choix de cet emplacement.

Cet emplacement destiné à l'accueil de familles est soumis à des nuisances diverses : proximité d'un établissement industriel (activités métallurgiques), proximité A 84 (qualité de l'air et bruits routiers)...

CE : Ce secteur est identifié au PLU actuel en zone 1AUE à destination des activités économiques. Il doit à mon sens être classé en UE au projet de PLU. Ces parcelles sont enclavées dans un tissu fortement impacté par les activités humaines (zones économiques, voiries, zone d'habitat) Il ne représente donc pas un grand intérêt pour l'agriculture ou les connexions écologiques. Seules les zones humides doivent être protégées. Le projet de PLU indique vouloir accueillir de nouvelles entreprises dans les nouvelles zones d'activités. Il est à mon sens impératif de permettre le développement de celles qui sont déjà implantées et qui ont prouvé leur enracinement à Saint Aubin du Cormier.

La localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage est peu judicieuse car très éloigné des écoles, services et équipements du bourg. Les cheminements piétons et cyclables ne sont pas aisés depuis cette partie de la commune vers le bourg et l'accueil de famille n'est donc pas recommandé.

Le STECaL est de plus situé dans une zone de bruit de l'A 84.



Réponse de la commune aux observations du public et aux questions de la commissaire enquêtrice

La demande formulée apparaît légitime.

Sa mise en application est conforme au cadre défini par le SCOT.

Le schéma départemental 2020 – 2025 d'accueil des gens du voyage ne prévoit pas de besoin sur le périmètre de Liffré Cormier Communauté.

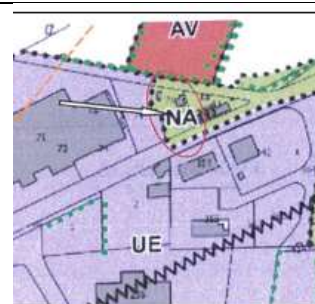
Le zonage sera donc modifié afin de répondre favorablement à cette demande.

C 27 - M 2

Demande de changement de zonage pour les parcelles ZW 76 et ZW 77 classées en NA au projet de PLU. Ces parcelles jouxtent le tènement dont la Société PIERRE est propriétaire et qui supporte les constructions de la Société Georgeault SAS, secteur classé en UE au projet de PLU.

La Société PIERRE envisage d'acquérir les parcelles n°76 et n°77 dans le cadre d'une extension des bâtiments de la Société Georgeault SAS.

CE : Ces parcelles supportent de vieux hangars. Le règlement NA du projet de PLU ne permet pas la construction d'une nouvelle habitation dans ce secteur déconnecté du bourg. A reclasser en UE. Voir extension de l'entreprise Georgeault .



Réponse de la commune aux observations du public et aux questions de la commissaire enquêteur

La demande formulée apparaît légitime.

Sa mise en application est conforme au cadre défini par le SCOT.

Le zonage sera donc modifié afin de répondre favorablement à cette demande.

M 1

La zone d'habitat des Grandes Gâches est classée en zone naturelle au projet de PLU, ce secteur comportant des lotissements ne devraient-ils pas être classés en « zone urbaine ».

CE : Plusieurs remarques ont soulevés la destination du zonage NA qui paraît inadapté aux quartiers d'habitat. La commune peut-elle clarifier l'objectif de ce zonage NA sur le secteur de la « Grandes Gaches » et le secteur de « Bécherel » ?



Réponse de la commune aux observations du public et aux questions de la commissaire enquêteur

Du fait de la discontinuité urbaine, le zonage est justifié par la volonté de ne pas autoriser la construction de nouvelles habitations en dehors de l'enveloppe urbaine. En effet, pour la préservation des zones agricoles et naturelles, la préservation de la qualité de notre cadre de vie, il est indispensable d'éviter le mitage et la dispersion des habitations.

Le zonage NA est l'unique réponse possible à une volonté :

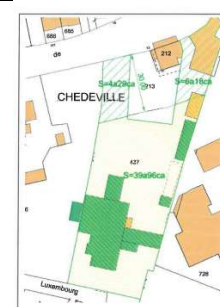
- de ne pas développer la construction sur ce secteur
- de ne pas créer des difficultés d'accessibilité au centre bourg
- d'inscrire le périmètre urbain dans un espace défini en concertation avec le Conseil départemental lors de l'élaboration du précédent PLU : RD 794 comme limite urbaine

Par ailleurs, le PADD ne permet pas d'envisager l'intégration de ce secteur en zone constructible. Cette modification imposerait la réalisation d'une nouvelle enquête publique.

C 30 - M 4

Demande de changement de zonage pour une portion des parcelles H 437 et 435 classées en UL au projet de PLU. Demande le classement UO sur les secteurs nord des parcelles en continuité du zonage UO sur les parcelles contigües.

CE : Le zonage UO sur le nord des parcelles permettrait d'envisager la construction de logements. La commune peut-elle examiner la demande présentée et justifier la délimitation du zonage UL ?



Réponse de la commune aux observations du public et aux questions de la commissaire enquêtrice

La vocation des parcelles est connue : elles accueilleront l'extension du collège et permettront son accès depuis la rue de Rennes.

Le zonage UL (zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif), répond à ce besoin. Le classement en UO (zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat) ne serait pas conforme aux objectifs fixés.

V 48 – M 8

Demande de classement en zone agricole A pour les parcelles 82, 83, 141 et 139 et la cohérence avec les autres habitations du hameau des vallées qui sont toutes en zone agricole.

CE : La commune peut-elle justifier la délimitation de ce zonage ?



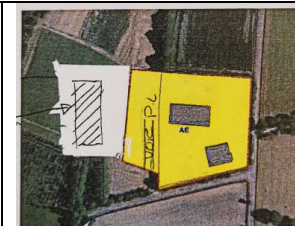
Réponse de la commune aux observations du public et aux questions de la commissaire enquêtrice

La question est légitime mais ces parcelles urbanisées permettent d'assurer une continuité entre des espaces naturels dont certains sont classés en EBC. Par ailleurs, le règlement de la zone NA permet les extensions d'habitation et l'implantation de nouvelles annexes (jusqu'à 60m²). Les activités agricoles n'y sont pas interdites.

V 56 – C 37

Demande d'extension du STECaL de la Lande aux Bœufs pour la construction d'un local de stockage dans le cadre du développement de l'activité.

CE : Activité existante qui envisage son développement. L'extension du STECaL nécessite d'examiner en détail les conditions d'exploitation de l'activité sur le site.



Réponse de la commune aux observations du public et aux questions de la commissaire enquêtrice

En réponse à une demande de la Chambre d'agriculture (voir avis des PPA), et en accord avec la municipalité, la protection des surfaces agricoles est une priorité de ce PLU. Il n'y aura donc pas d'extension de ce STECAL qui, dans l'état actuel, permet déjà un développement notable de l'activité implantée.

Thème 3 : TVB - Zones humides -

Observations du public numérotées dans le procès-verbal de synthèse

V 33 – C 8 :

Conteste le classement en zone humide sur les parcelles ZK 136 et 137.

Réponse de la commune : L'inventaire des zones humides a été réalisé par un cabinet spécialisé, mandaté par le SMBVII selon un protocole conforme à la réglementation donc complètement indépendamment de la municipalité qui s'est limitée à organiser la concertation et les réunions publiques. Aucun élément nouveau ne permet de contester ce classement.



C 31 :

Le projet de PLU ne reprend pas les dispositions du SAGE Vilaine et du SAGE Couesnon concernant la protection des zones humides et des cours d'eau. Compléter les zonages en conséquence. Compléter le dossier avec les inventaires des captages et puits en zone urbaine et les plans d'eau en zone A. L'inventaire des cours d'eau doit être complété et un recul de 5 m imposé. Pour la protection de la biodiversité et de la ressource en eau, protéger l'intégralité du bocage et des talus : classement EBC. L'impact du scénario démographique sur l'environnement et l'imperméabilisation des sols n'est pas démontré.

M 6 :

La zone humide de la carrière « Jourdan » ne figure pas dans l'inventaire des zones humides, c'est un site géologique très pédagogique qui pourrait être mis en valeur.

Le SAGE Vilaine rappelle que le bocage est un enjeu environnemental majeur, il doit être intégré au PLU ainsi que l'inventaire des arbres remarquables réalisés en mars 2021.

CE : La protection des zones humides et des cours d'eau est un élément majeur à prendre en compte dans le projet de PLU. Plusieurs zones humides apparaissent englobées dans des secteurs urbanisables, il convient soit de les en exclure, soit de présenter un schéma d'aménagement du secteur qui préserve strictement la zone humide et ses fonctionnalités. Le projet de PLU mériterait d'être complété par les inventaires récents des milieux aquatiques et bocagers.

Le règlement peut-il être complété par des préconisations visant à limiter l'imperméabilisation des sols ? Prendre en compte les demandes du SAGE Vilaine et du SAGE Couesnon.

V 55 - C 36 :

Constatent la présence de haies bocagères sur le plan qui ne sont pas existantes, demandent une mise à jour des plans.

Zonage NA de part et d'autre des cours d'eaux : le PLU prévoit des zonages NA de 35 m de large de part et d'autre des cours d'eau sur tout le territoire de la commune, cela risque de nuire au devenir des exploitations agricoles.

Demande de réduction de ce zonage à 10 mètres de largeur avec le soutien de la Chambre d'agriculture.

CE : La commune peut-elle examiner ce point ? Quel impact pour les exploitations ? Quelle est la différence entre les règlements A et NA en dehors des possibilités de construire ? Ce zonage participe au maintien de la trame verte et bleue.

Réponse de la commune aux observations du public et aux questions de la commissaire enquêteur

Aucune zone humide n'est prévue d'être artificialisée dans le projet de PLU. S'il en est resté quelques-unes dans la zone de la Mottais, les négociations avec LCC (compétence développement économique) ont permis d'éviter l'artificialisation de toutes les zones humides, sans aucune exception. L'inventaire des zones humides a été réalisé en 2018, ceux des MNIE, des cours d'eau, des masses d'eau, des arbres, des haies et boisements en 2019.

S'agissant du zonage NA, il est proposé de ramener la bande à 20 mètres, de part et d'autre des cours d'eau. L'article NA21 prévoit : « Sont interdits : - Toutes constructions et installations dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau. ».

Il est par ailleurs précisé que les règles définies par la réglementation NA sont propres au PLU de Saint-Aubin-du-Cormier et n'ont donc aucun impact sur des renforcements ou inflexions de la réglementation nationale. Il est par ailleurs noté qu'un PLU a vocation à définir des règles d'urbanisme et non à établir une réglementation environnementale.

L'ensemble des haies, des talus, des arbres, des mares et des bois sont classés comme éléments du paysage. Aujourd'hui, aucune étude fonctionnelle ne permet une différenciation entre ces éléments. L'ensemble des forêts sont classées en EBC, justifiées par de nombreux suivis naturalistes tant floristiques, faunistiques que micologiques, le classement en ENS, Natura2000, inventaire des ZNIEFF et MNIE.

Le règlement de la Bellangerie, opérationnel depuis 2014 et principale opération d'extension urbaine, prévoit la limitation de l'imperméabilisation des sols. Dans le projet de PLU, il est proposé que toutes nouvelles places de stationnement VL (hors places PMR) soient perméables. Le schéma directeur de gestion des eaux pluviales apportera des précisions sur la perméabilité des sols naturels de la commune et des préconisations que la municipalité s'engage à intégrer dans le PLU

Toutes les demandes formulées par les SAGE dans le cadre de la consultation des PPA ont été prises en compte.

S'agissant de l'ancienne carrière, la commune, sur proposition de la DDTM propose de confirmer le zonage envisagé lors de l'arrêt projet de PLU (zone NC). Le règlement de la zone NC pourra être précisé (article NC 2-2) en autorisant les déblais, affouillements, exhaussement à condition qu'ils soient mis en œuvre dans le cadre des mesures de remise en état prévue par la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Il aurait été intéressant de connaître avec précision les différences entre l'inventaire des haies intégré au PLU et les remarques formulées. En l'absence de ces informations, il sera difficile de corriger le PLU. A l'avenir, il pourra être proposé à la commission ad hoc qui sera mise en place pour le suivi de la gestion des éléments du paysage de statuer sur ce sujet.

Thème 4 : Règlement

Observations du public numérotées dans le procès-verbal de synthèse

V 10 – C4

Demande de modification de la rédaction de l'OAP 12 Secteur du Champ Bigot pour tenir compte d'un nouveau projet d'équipement : Dédiée uniquement à l'habitat dans le projet de PLU, la municipalité souhaite permettre la possibilité d'implanter un équipement

CE : Il serait bon de justifier et localiser cet équipement sur le schéma de l'OAP, les équipements collectifs seront à prendre en compte dans le schéma directeur des déplacements au regard des déplacements tous modes qu'ils engendreront.

Réponse de la commune aux observations du public et aux questions de la commissaire enquêtrice

Le zonage sera modifié sur le périmètre de l'OAP

M 6

Remarques sur le projet de PLU : Le règlement doit comprendre des règles pour l'isolation par l'extérieur des bâtiments et la pose de panneaux photovoltaïque, y compris dans le périmètre du SPR.

Réponse de la commune aux observations du public

La municipalité souhaite favoriser l'amélioration de l'habitat donc ne pas complexifier la réglementation. Dans le périmètre des abords des monuments inscrits et classés au titre des monuments historiques, conformément au cadre législatif, ces opérations sont soumises à l'avis de l'ABF. Dans le périmètre du SPR, en outre, elles doivent être conformes au PVAP qui sera défini par la CLSPR. Le zonage sera modifié sur le périmètre de l'OAP

Thème 5 : Emplacements réservés

Observations du public numérotées dans le procès-verbal de synthèse

C 10 :

Ajout d'un ER n° 7 existant dans le PLU actuel, oublié dans le projet de PLU.

CE : emplacement réservé existant au PLU actuel. La réduction de l'ER n° 7 au nord permet de conserver un jardin à la parcelle 443.

V 22 – C 7 :

Les 21 emplacements réservés auraient dû faire l'objet d'une concertation avec les propriétaires fonciers.

V 41 – C 26 :

Concerné par l'ER n°2 sur le fond de parcelle. Volières pour oiseaux exotiques. occasionnée par une année sans reproduction.

V40 + C25 :

Concernés par l'ER n°1. La limite nord de l'ER empiète sur le portail d'accès à la propriété depuis le champ de foire.

Réponse de la commune aux observations du public et aux questions de la commissaire enquêtrice

ER N° 7 : La municipalité valide l'analyse de la commissaire enquêtrice.

Pour les 21 ER : la révision du PLU a fait l'objet d'une concertation, d'une information rare d'après notre prestataire. L'enquête publique est le temps fort de concertation où les propositions de la municipalité sont soumises aux questions, remarques, suggestions... de tout un chacun. La municipalité de Saint-Aubin-du-Cormier a mis en place une campagne d'information notable, le nombre de personnes ayant participé démontre ce succès. Aucun nouvel ER n'a fait l'objet de remarque sur le fond de la part des propriétaires. Les seules remarques formulées concernent des demandes d'adaptations mineures ou de correction d'erreurs matérielles qui seront prises en compte.

ER n° 2 : Il était prévu que cet ER soit placé sur la parcelle 531. Cette erreur matérielle sera corrigée

ER n° 1 : L'erreur matérielle sera corrigée.

Thème 6 : PADD - Hypothèse de croissance démographique et scénario de développement résidentiel. Consommation de terres agricoles.

Observations numérotées dans le procès-verbal de synthèse V 22 - V 43 - C 29 - V 49 + C 35 - V 58 + C 38 - M 6 :

Objectif de croissance de 3% trop important par rapport à La Bouëxière (1,85%) et Liffré (2,75%).
Surdensification de la commune au détriment des espaces naturels.

Impact sur les zones humides trop élevé. Réserves foncières pour le développement de ZA surdimensionnées.

CE : L'objectif de croissance démographique de 3 %, correspondant à une population de 5350 habitants à l'horizon 2030, retenu pour établir le projet de PLU a été jugé trop ambitieux par l'Etat et plusieurs personnes publiques associées, ainsi que par une partie du public. Il s'ensuit un objectif de production de logements et une consommation d'espace en rapport avec cet objectif. La commune peut-elle réexaminer cette évolution démographique à la baisse, en harmonie avec les autres pôles de Liffré-Cormier-Communauté ? Il s'ensuit la vérification des surfaces prévues en extension au projet de PLU qui peut-être peuvent être diminuée ?

Réponse de la commune aux questions du public et de la commissaire enquêtrice

Le scénario démographique avec 3% d'augmentation annuelle de la population n'a jamais été un objectif mais un maximum que la municipalité ne souhaite pas dépasser pour préserver la qualité du cadre de vie et le bien vivre ensemble appréciés par les habitants et recherchés par les nouveaux arrivants. La municipalité a souhaité mettre la croissance démographique au débat, afin que chacun

puisse se positionner, argumenter son point de vue. A l'issue de cette concertation, il convient de proposer un consensus qui comme la municipalité l'a souhaité est inférieur à 3%. Cela dit, l'enjeu est plus l'importance des extensions urbaines que la croissance démographique en elle-même. Grâce à l'ambition en termes de densification et renouvellement urbains, la municipalité propose un projet extrêmement raisonnable concernant l'artificialisation des surfaces agricoles et naturelles (46% du potentiel prévu au SCoT).

Conformément aux remarques formulées lors de l'enquête publique, aux observations des PPA, aux opérations engagées et dans une trajectoire permettant de maintenir à la ville la pérennité de ses services, de ses commerces et de ses équipements, le scénario proposé à l'adoption sera de 2.7 % de croissance démographique.

Thème 7 : Déplacements – Aménagements de voirie

Observations numérotées dans le procès-verbal de synthèse : V 22 + C 7 – M 1 - C 58 + C 38 - M 6

Pas de schéma des déplacements doux sur l'ensemble des entrées de villes et notamment au niveau du quartier des Gâches. Pas de traversée sécurisée au niveau de la RD 794.

Mobilités et déplacement secteur Ouest du bourg : connexions entre les quartiers des Gaches, de La Boulais, de La Mottais et de la future gendarmerie vers le centre-ville ?

Sécurisation des déplacements pédestres entre le lycée agricole et le bourg.

Chemins de randonnée : protection et remise en conformité des chemins.

Enjeu de réduction de l'utilisation de la voiture : reculer les places de parking du centre bourg, idem jours de marché.

CE : La question des déplacements doux ou « actifs » doit être traitée dans sa globalité en établissant un schéma directeur des déplacements à l'échelle de la commune. Il doit intégrer la recherche de toutes les solutions d'amélioration des itinéraires piétons et cycles, déplacements utiles ou de loisirs. Il permettra en outre d'identifier les « points durs », notamment les liaisons secteur « Grandes Gaches » et « Mottais », et secteur « lycée agricole » avec le centre bourg. Il permet d'engager des études et planifier des travaux.

Réponse de la commune aux questions du public et de la commissaire enquêtrice

Une OAP sur le thème des déplacements actifs est prévue, elle fera l'objet d'une modification simplifiée du PLU.

Le schéma des déplacements est en cours à Liffre Cormier Communauté. Un travail sur le sujet des déplacements a été mené en collaboration avec le conseil des sages. Depuis 2014, des travaux d'aménagement des voiries existantes ont été entrepris, d'autres sont programmés, les nouvelles voies, plans d'aménagement prennent en compte ce sujet afin de progressivement réaliser un véritable réseau de déplacements doux efficace, rapide et sécurisé.

Un tunnel a été créé par anticipation et financé par la municipalité pour permettre les liaisons douces entre La Mottais et la ville. Liffre Cormier Communauté a prévu ces accès.

Thème 7 : OAP secteur 1

Observations numérotées dans le procès-verbal de synthèse : V 19 - V 23 - V 43 - V 44 - V 47 + C 33 + C 34 - V 52 + C 37

Contestent globalement l'OAP n°1. Désirent conserver la présence des jardins en centre-ville, au sens où ils constituent un patrimoine naturel riche en biodiversité.

CE : Cet OAP est cohérente avec les objectifs d'urbanisation des dents creuses du projet de PLU. L'OAP sert de cadre au projet urbain souhaité par les élus, les aménagements prévus dans le périmètre défini par l'OAP doivent être compatibles avec les orientations. L'emplacement réservé existe déjà au PLU en vigueur. Compte tenu de la forte opposition des riverains sur l'urbanisation de ce secteur, la commune peut-elle examiner avec attention les demandes des riverains afin de permettre une urbanisation du secteur en harmonie avec le tissu habité ? L'intégration d'une trame végétale dans le schéma de l'OAP est-elle possible ?

Réponse de la commune aux questions du public et de la commissaire enquêtrice

Ce projet d'urbanisation n'est effectivement pas nouveau. La municipalité comprend et entend les inquiétudes, les réticences voire la défiance que suscitent un tel changement à proximité de son habitation. L'évolution de ce périmètre a déjà fait l'objet d'une étude de faisabilité, en 2019, confiée à Atelier Faye. La concertation menée dans ce cadre a permis de répondre à l'ensemble des remarques réexprimées ici : limitation de la densité, limitation de la promiscuité, préservation des patrimoines. La municipalité s'est engagée à faire émerger un projet de qualité en faisant en sorte que la partie Est de l'emplacement réservé soit intégrée dans le SPR. En effet, en l'état cette zone ne présente pas d'enjeu patrimonial. Elle aurait pu ne pas être intégrée au SPR. La municipalité a sollicité la CNPA pour qu'elle le soit afin de s'assurer que les municipalités à venir proposent un projet de qualité. Par ailleurs, il est proposé de préciser dans l'OAP que la hauteur des constructions nouvelles sera limitée à la hauteur des constructions existantes.

Thème 8 : OAP secteur 2

Observations numérotées dans le procès-verbal de synthèse : V 14 - V 37 + C 22

Un riverain exprime des craintes sur la proximité des constructions à l'ouest de son habitation, celle-ci ne disposant que d'une seule fenêtre sur cette façade. Réseau EP existant à prendre en compte.
Une demande de protection des éléments présents, vieux murs en pierres et arbres.
Une opposition à une urbanisation trop dense, souhaite garder les poumons de verdure dans le centre.

CE : Plan de composition de l'aménagement du secteur : prendre en compte le recul nécessaire par rapport à la fenêtre ouest de l'habitation.

Réponse de la commune aux questions du public et de la commissaire enquêtrice

La remarque pourra être prise en compte dans le futur permis d'aménager

Thème 9 : OAP secteur 3 Rue de Rennes

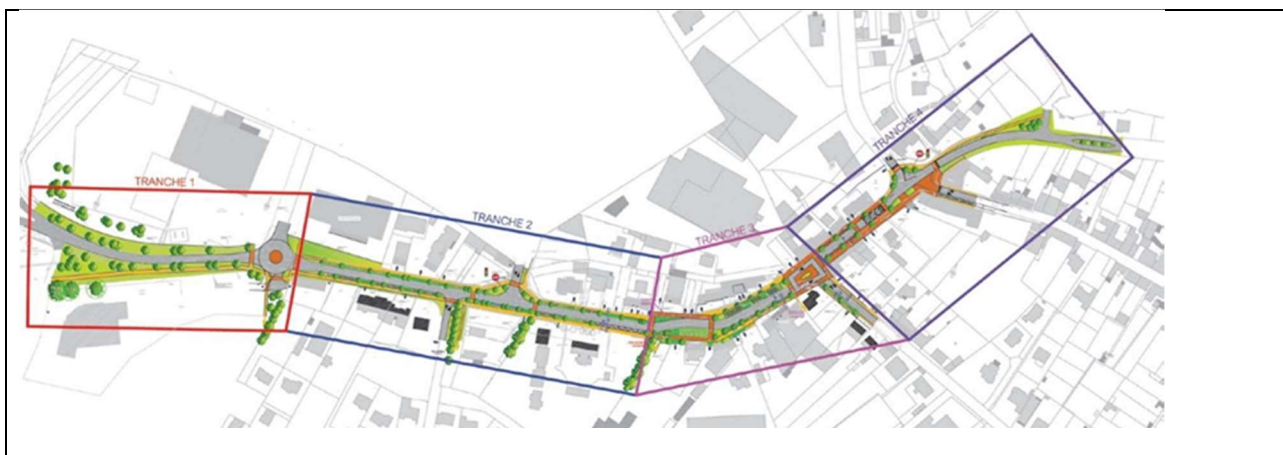
Observations numérotées dans le procès-verbal de synthèse : V 6

Riverains du secteur A de l'OAP 3 destiné à la construction de 30 logements. Demandent que les façades des nouveaux bâtiments soient situées à une distance raisonnable de la limite parcellaire nord, et souhaitent être consultés lors de l'élaboration du plan de composition du secteur.

CE : L'orientation d'aménagement peut-elle être complétée par une préconisation d'implantation des nouveaux bâtiments ?

Réponse de la commune aux questions du public et de la commissaire enquêtrice

L'étude réalisée par le cabinet Horizon présente des éléments relatifs aux préconisations d'implantations.



Observations numérotées dans le procès-verbal de synthèse : V 2 + C 1

Riverains du projet, opposés à la construction de 94 logements sur le secteur A de l'OAP n° 3 pour les motifs suivants : stationnement de nombreux véhicules, problèmes de sécurité et de dégradations. Souhaitent que la rue de Rennes conserve des espaces verts et conteste les orientations d'aménagement et la démolition des maisons existantes.

CE : L'orientation d'aménagement peut-elle être complétée par une préconisation d'implantation des nouveaux bâtiments ?

Réponse de la commune aux questions du public et de la commissaire enquêteur

La commune propose de réétudier la densité envisagée. La valeur indiquée dans l'OAP deviendra une valeur d'objectif et non une contrainte minimum.

Observations numérotées dans le procès-verbal de synthèse : V 29 + C 14 - C 13 - V 32 - V 34 + C 19 - C 28 + M 5 - V 45 - V 53

Riverains du projet, opposés à la création du secteur OAP n°3 pour les motifs suivants :

- Expriment des inquiétudes quant au projet de construction de logements sociaux.
- Demandent que toutes les constructions existantes, commerces et entreprises soient conservées.

Questions générales sur le contenu des orientations d'aménagement et plus précisément sur le bâti existant en dehors des secteurs « A » et « B » :

- Proximité des opérations denses avec les propriétés riveraines, question des stationnements ?
- L'entrée du bourg sera impactée par des immeubles qui n'ont pas le caractère du bâti existant.
- Le projet de rond-point va venir amputer une partie du terrain supportant un cabinet de kinésithérapie. Relocalisation du cabinet ?

Demande pour une maison au 7, rue de Rennes pour être intégrée au patrimoine bâti de la commune.

Signale une difficulté d'interprétation du schéma de l'OAP n°3 sur lequel les maisons ne sont pas représentées.

CE : L'OAP 3 Rue de Rennes a suscité de nombreuses inquiétudes des riverains et notamment des interprétations erronées du schéma. La densification des secteurs A et B pose beaucoup de questions aux riverains pour la proximité des implantations d'immeubles relativement haut, pour la gestion des stationnements et de la circulation.

Une réunion d'information spécifique à ce secteur à destination des habitants du quartier peut-elle être envisagée par la commune ?

Réponse de la commune aux questions du public et de la commissaire enquêtrice

Ces éléments devront être débattus dans le futur dossier de ZAC. Cette procédure, fera d'ailleurs l'objet d'une nouvelle concertation.

Cependant toutes les OAP soumises à l'approbation du conseil municipal intégreront les éléments complémentaires suivants :

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra pas être supérieur à la hauteur des constructions périphériques au périmètre de l'OAP.
- La densité à attendre sera appréciée comme un objectif cible et non comme une contrainte minimum
- Le % de logements sociaux à attendre sera appréciée sur le périmètre de la ZAC et non sur le périmètre de chaque OAP.

Par ailleurs, des réunions de présentation du PLU seront organisées dans les quartiers après son approbation.

Questions complémentaires sur la date d'approbation du PLU et la communication vers les habitants.

Réponse de la commune aux questions du public et de la commissaire enquêtrice

L'ordre du jour, les séances et comptes-rendus des conseils municipaux sont publics. L'approbation du PLU est prévue au conseil municipal de juillet 2021. Son approbation fera l'objet d'un affichage et d'une parution dans la presse comme le prévoit la réglementation.

Par ailleurs, la municipalité envisage de réaliser des réunions d'information dans les quartiers pour présenter le PLU adopté.

Thème 10 : OAP secteur 6

Observations numérotées dans le procès-verbal de synthèse : V 1- V 9 - V 15 + C 9

Riverains de l'OAP, expriment des inquiétudes sur la privation de l'ensoleillement, vues plongeantes sur les jardins, nuisances sonores de la liaison douce, nuisances de chantier et dégradation immobilière, manque de verdure et atteinte à la biodiversité après construction.

2 demandes d'acquisition d'une bande de terrain.

Opposition aux logements type « immeuble ».

CE : les jardins des propriétés sont exposés au sud et en contrebas du terrain supportant l'OAP 6. Les craintes sont justifiées, le projet peut-il prendre en compte le surplomb possible des parties privatives des riverains. Je propose d'ajouter au schéma d'aménagement une bande tampon « espace vert » en limite nord du secteur, prévoir l'implantation des collectifs plutôt sur les parcelles 739 et 740 afin de ne pas créer de vues plongeantes sur les jardins.

Réponse de la commune aux questions du public et de la commissaire enquêtrice

La zone constructible de l'habitat sera définie de telle manière à préserver au mieux l'intimité de chacun. Il n'est pas prévu de collectif sur cette zone. Le nombre de logements (11) devient un objectif cible et non une contrainte réglementaire

Observations numérotées dans le procès-verbal de synthèse : V 13 +C 5.

Demande la modification du périmètre de l'OAP pour exclure le cheminement cycle-piéton de sa voie d'accès à un lot constructible.

CE : En effet, la cohabitation des piétons et des cycles dans la voie d'accès au nouveau lot constructible peut créer des situations dangereuses au niveau du « décroché » ou il y aura un manque de visibilité. Peut-on aligner la limite ouest de l'OAP sur la limite parcellaire de l'accès de la parcelle n°136 et réaliser le cheminement doux en parallèle ?

Réponse de la commune aux observations du public et aux questions de la commissaire enquêteur

Le tracé du chemin sera revu pour arrondir son tracé et ainsi, sécuriser le cheminement.

Observations numérotées dans le procès-verbal de synthèse : M 3

Contrairement à ce qui est décrit dans l'OAP ce site est visible depuis les communes limitrophes au Nord et fait partie des « rebords » offrant des vues dans le grand paysage. La hauteur des constructions doit donc être limitée afin d'intégrer les bâtiments dans leur environnement.

Réponse de la commune aux observations du public et aux questions de la commissaire enquêteur

Toutes les OAP soumises à l'approbation du conseil municipal intégreront les éléments complémentaires suivants :

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra pas être supérieure à la hauteur des constructions périphériques au périmètre de l'OAP.
- La densité à attendre sera appréciée comme un objectif cible et non comme une contrainte minimum
- Le % de logements sociaux à attendre sera appréciée sur le périmètre de la ZAC et non sur le périmètre de chaque OAP.

Par ailleurs, des réunions de présentation du PLU seront organisées dans les quartiers après son approbation.

Thème 11 : OAP secteur 10

Observations numérotées dans le procès-verbal de synthèse V 18 + C 6 (29 signatures) - C 12 bis.

Riverains de l'OAP : Demandent le maintien du secteur OAP 10 en zone naturelle comme identifié au PLU actuel pour accueillir des équipements sportifs. Ce secteur est le seul espace vert pour les habitants du quartier. Augmentation de la population trop importante (3%) au regard des infrastructures de la commune notamment en matière d'assainissement.

Les signataires de la pétition considèrent avoir été trompés lors de l'achat de leur terrain par une plaquette commerciale qui indiquait un terrain de sport sur l'OAP 10.

En conséquence, les habitants demandent l'intégration d'un espace vert sous forme de parc/plaine de jeux pour les enfants, au nord de la nouvelle zone OAP, au profit de tous les habitants du quartier.

CE : Est-il possible de répondre à la demande des habitants du quartier en intégrant un petit parc urbain dans le plan de composition de l'OAP 10 en limite nord destiné à tous les habitants du quartier ? Outre le rôle d'agrément de l'espace vert, il participerait à la cohésion sociale entre les quartiers et au maintien de la biodiversité en ville, il créerait également un îlot de fraîcheur dans le secteur.

Réponse de la commune aux questions du public et de la commissaire enquêteur

Le projet urbain de cette zone n'est pas défini mais il est prévu de mettre en œuvre des formes urbaines innovantes pour se rapprocher d'un objectif de zéro impact net sur l'environnement. Dans ce cadre, il faudra proposer des espaces publics qualitatifs pour tous les habitants.

Ces préconisations s'inscrivent dans le cadre des exigences de densité posées par le SCOT.

Observations numérotées dans le procès-verbal de synthèse V 22 +C 7 – V 58 + C 38.

Quartier de La Bellangerie : Transformation d'une zone NP en zone urbanisable habitat contraire au PADD. Absence étonnante de zone humide sur la zone OAP 10.

L'organisation des liaisons au sein de La Bellangerie n'a pas été anticipée au regard de sa transformation en zone d'habitat (80 logements supplémentaires).

CE : Ce secteur est classé en zone NPb au PLU en vigueur : zone naturelle à protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent. Il est inclus dans le périmètre d'étude de la ZAC de La Bellangerie. Je note que le périmètre de l'OAP exclut les éléments naturels en présence. Il appartient à la commune de justifier l'extension de l'urbanisation sur ce secteur.

Réponse de la commune aux questions du public et de la commissaire enquêtrice

La connexion routière de cette zone a été anticipée. L'urbanisation proposée est conforme au PADD. Dans ce cadre, il n'a jamais été prévu d'espaces verts sur cette zone mais des équipements sportifs. La municipalité s'est engagée à ne pas détruire de zone humide, il est donc normal qu'il n'y ait pas de zone humide dans le périmètre de l'OAP. Les arbres et éléments du paysage présents sur le site sont protégés.

Pour rappel, le projet d'équipements sportifs, porté dans le précédent PLU prévoyait la destruction de plusieurs centaines de mètres carrés de zones humides. L'actualisation de l'inventaire des zones humides a réduit fortement les surfaces aménageables. Pour répondre à l'objectif de ne supprimer aucune zone humide, le PLU propose d'intervertir la zone d'extension urbaine dédiée au logement avec celle prévue pour les équipements sportifs.

Thème 12 : OAP secteur 12

Observations numérotées dans le procès-verbal de synthèse V 26 – V 22 + C 7.

Périmètre des 100 m autour de la station d'épuration qui impacte la tranche 3 de La Bellangerie.

CE : Voir arrêté du 24 août 2017 qui supprime la distance de 100 m par rapport aux stations d'épuration. La commune peut-elle apporter des précisions sur le projet ou étude de mise en conformité de la station d'épuration ?

Réponse de la commune aux questions du public et de la commissaire enquêtrice

Les conseils juridiques de la commune confirment que l'arrêté du 24 août 2017 vient se substituer à un arrêté de 2015 qui établissait ce périmètre de 100 mètres.

Thème 13 : Changement de destination

Observations numérotées dans le procès-verbal de synthèse V 60.

Demande de changement de destination pour une ancienne grange située 1 Belle Cour

Réponse de la commune aux questions du public

Bien que n'entrant pas dans le champ des points à traiter dans le cadre d'une PLU, la municipalité émet un avis favorable à cette demande.

Thème 14 : Zones d'activités La Mottais

Observations numérotées dans le procès-verbal de synthèse V 12 - V 22 + C 7 - V 43 - V 58+ C 38 – V 49 + C 35

Inquiétudes sur l'extension de la zone d'activités de La Mottais 3 qui risque d'engendrer des nuisances visuelles, sonores et olfactives, s'ajoutant à celles de la A84.

Plusieurs dépositions estiment que l'extension Sud-Ouest ne correspond pas à une modération de la consommation de l'espace agricole.

CE : Le zonage prévu pour l'extension de la zone d'activités est en corrélation avec les objectifs du SCOT et de Liffré Cormier Communauté.

Réponse de la commune aux questions du public et de la commissaire enquêtrice

Le projet de PLU (donc le PADD) est compatible avec le SCOT (voir note de Liffré Communauté et mémoire en réponse aux PPA) qui prévoit un potentiel de 42 ha d'extension à vocation économique.

Le PLU prévoit moins de 41ha12 d'extension à vocation économique.

La municipalité est très attentive à trouver le bon consensus entre la modération de l'artificialisation des terres agricoles, espaces naturels et le développement d'emplois de proximité de manière à limiter les impacts du développement économique sur la qualité de notre cadre de vie.

Nous notons encore que dans le cadre du SCOT une identification des MNIE a été conduite. Ce périmètre n'a pas été identifié comme présentant un enjeu majeur en termes de continuité écologique.

Les zones humides sont sanctuarisées.

Enfin, des éléments complémentaires pourront être intégrés dans une future OPA trame verte et bleue adoptée lors d'une révision simplifiée du PLU.

Observations numérotées dans le procès-verbal de synthèse V 49 + C 35

Demandent la plantation d'une haie, filtre végétal au nord de la zone, le recul de la limite constructible par rapport au hameau de la Mottais.

Réponse de la commune aux questions du public

La commune émet un avis favorable à cette demande. Cette proposition sera portée par la municipalité dans le cadre de l'élaboration du dossier de la ZAC.

Observations numérotées dans le procès-verbal de synthèse V 27

Propriétaire des parcelles situées dans le secteur de « La Mottais 2 » qui comprennent un étang et de belles haies, opposé à l'urbanisation.

CE : Ces parcelles doivent être classées en zonage naturel afin de conserver l'ensemble des éléments en présence : haies, étang, zone humide, chemins. La création d'une connexion avec la zone humide à l'Est afin de rechercher la création d'un grand corridor écologique est-elle envisageable

Réponse de la commune aux questions du public et de la commissaire enquêtrice

Conformément à l'engagement de la municipalité, toutes les zones humides seront préservées, sans exception. Les négociations avec LCC qui a la compétence développement économique se poursuivent dans ce sens. L'intérêt de la connexion de ces zones sera étudié dans le cadre d'une l'OAP thématique réalisée dans le cadre d'une révision simplifiée du PLU.

Observations numérotées dans le procès-verbal de synthèse C 40

Demande sur la possibilité d'implanter une activité de services et de formation : bien-être, thérapies alternatives dans la zone d'activités de La Mottais.

Réponse de la commune aux questions du public

La municipalité s'engage à veiller à ce que le règlement de la zone permette le développement de cette activité dans un cadre conforme à ces spécificités.

Thème 15: Demande diverses

Observations numérotées dans le procès-verbal de synthèse V 39 + C 2 - V 46 + C 32 + C 24 – V 58 + C 38.

Nécessité d'un mini espace sportif et détente sur le quartier de La Bellangerie.

Réponse de la commune aux questions du public

Actuellement, à la Bellangerie, il y a deux salles de sport, deux terrains de tennis, une halle couverte, un espace sablé, une aire de jeux. Par ailleurs il y a encore deux réserves foncières dont l'affectation reste à définir, en concertation avec les habitants

La ressource en eau potable a-t-elle été étudiée pour l'accueil de la nouvelle population ?

Réponse de la commune aux questions du public

Le SYMEVAL a confirmé sa capacité d'approvisionnement en eau potable en tenant compte de l'évolution démographique et économique envisagée. Ce point est abordé en détail dans la réponse aux PPA.

Construction BBC : assurer la cohérence avec le plan air climat énergie de LCC.

Réponse de la commune aux questions du public

La RE2020 qui devrait s'appliquer à dater du 01/01/2022 permettra d'atteindre cet objectif sans qu'il y ait lieu d'aborder ce point dans le PLU.

Carrière de Baudrin : il avait été suggéré l'aménagement d'une zone de loisirs. Cette étude a-t-elle été réalisée ?

Réponse de la commune aux questions du public

L'intention est de faire de ce lieu, un espace public de détente tout en conservant son caractère sauvage. Le projet reste à définir en concertation avec les habitants

Quartier Eugène Chasles : des propriétaires riverains disposaient d'accès piéton sur cet espace public, le cadre de vie doit être préservé.

Réponse de la commune aux questions du public

Les ouvertures sur l'espace public ne sont pas réglementaires et peu voire pas utilisées. Le projet d'aménagement de ce quartier répond à la demande exprimée par les habitants. Il a été mené en concertation avec eux. La qualité de cette concertation a été promue par les associations de consommateurs et de locataires qui ont participé à ce travail collectif.

Règlement d'urbanisme. La Bellangerie : beaucoup de préconisations ne sont pas appliquées ou sont difficile à mettre en œuvre

Constructibilité des terrains : intégrer la déclivité naturelle du terrain pour les préconisations d'implantation sur les parcelles, la réalisation de murs de soutènement n'est pas toujours réalisable. De même, les règles de hauteur de clôtures ne peuvent être respectées.

Réponse de la commune aux questions du public

Remarques prises en compte, ce sera fait

Etude prospective des équipements nécessaires pour la population estimée à l'horizon 2030. Une réflexion sur les besoins scolaires et péri-scolaires est urgente.

Réponse de la commune aux questions du public

Les capacités des équipements publics ont été vérifiées. Ce travail a été réalisé en collaboration avec le conseil des sages. Elles sont compatibles avec la démographie prévue au PLU à l'exception de la cantine scolaire et du multi accueil. Le PLU a intégré ces problématiques par la mise en place d'emplacements réservés à proximité du pôle scolaire.

Jardins du champ de foire : dans l'ancien PLU une résidence pour personnes âgées avait été envisagée. Ce projet mérite d'être étudié

Réponse de la commune aux questions du public

Le besoin de logements adaptés est pris en considération. Des solutions seront apportées à court terme, sur le site des jardins du champ de foire ou à proximité.

Jardins de l'espace Bel Air : le périmètre du SPR devait être élargi pour préserver les jardins de l'espace Bel Air conformément au souhait des habitants. Point de vue remarquable vers l'étang et la partie ancienne du bourg.

Réponse de la commune aux questions du public

Le périmètre du SPR a été classé par le ministre de la Culture (arrêté du 15 juin 2020) après avis de la CNPA qui l'a approuvé à l'unanimité et a félicité la municipalité pour la qualité de son travail notamment la concertation avec les habitants. Le zonage et les cônes de vue ont été validés par l'ABF. Le SPR sera intégré au PLU au titre des servitudes d'utilité publique après la finalisation du PVAP par la CLSPR

Attractivité du centre-ville : le document n'identifie pas le type d'activités possibles en fonction des locaux disponibles. Quelles conséquences en termes de stationnement ?

Réponse de la commune aux questions du public

Les capacités de stationnement au centre-ville sont loin d'être saturées grâce notamment à l'optimisation du stationnement réalisée sur la place du Champ de foire. De plus la municipalité aménage progressivement les rues de manière à favoriser les déplacements actifs afin de limiter l'usage de la voiture individuelle

Resituer le PLU de St Aubin du Cormier par rapport aux communes proches.

Réponse de la commune aux questions du public

Le PLU de Saint-Aubin-du-Cormier a fait l'objet d'une consultation commune avec Gosné et Mézières-sur-Couesnon afin d'avoir le même prestataire et ainsi avoir des PLU harmonisés. Tout au long de la

révision du PLU de Saint-Aubin-du-Cormier, les services de Liffré Cormier Communauté ont été associés afin d'anticiper une éventuelle intégration dans un PLUi.

Observations numérotées dans le procès-verbal de synthèse M 2 + C 28

Date prévue d'approbation du PLU.

Réponse de la commune aux questions du public

L'ordre du jour, les séances et comptes rendus des conseils municipaux sont publics. L'approbation du PLU est prévue au conseil municipal de juillet. Son approbation fera l'objet d'un affichage et d'une parution dans la presse comme le prévoit la réglementation. Des réunions de présentation dans les quartiers sont envisagées après l'approbation du PLU

Observations numérotées dans le procès-verbal de synthèse : V 51

Parcelle 215 « Becherel » Zonage NP : Possibilités de création d'ouvertures sur le bâtiment existant afin de le rénover. Souhaite acquérir une bande de terrain le long du bâtiment.

Réponse de la commune aux questions du public

Les bâtiments cadastrés E 214 et 215 sont classés dans la zone NP dans la proposition du PLU. Nous nous serions attendus à ce qu'ils soient classés en NA. Nous demandons à ce que cette erreur matérielle soit corrigée.

La municipalité est extrêmement réservée qu'en à la création d'un logement dans ce garage, pour les raisons suivantes :

- La création de nouvelles ouvertures sont susceptibles de dénaturer les qualités architecturales et patrimoniales du bâtiment
- Les ouvertures souhaitées déboucheront directement sur la voirie et sur un parking

Le hameau de Bécherel est classé en NA. Il sera donc interdit de construire de nouveaux logements. Le changement de fonction de ce bâtiment va à l'encontre de l'esprit du règlement de cette zone.

Observations numérotées dans le procès-verbal de synthèse M 7

Abattage d'arbres dangereux

Réponse de la commune aux questions du public

Il conviendra de revoir ce point dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux par le service ADS de LCC et la commission ad hoc.

Observations numérotées dans le procès-verbal de synthèse V 60

Cheminement doux entre « La Petite Gautrais » et « Lande devant » : pas de passage possible au niveau de la rocade.

Réponse de la commune aux questions du public

Il n'y aura pas de création de passage mais un chemin parallèle à la départementale entre « La Petite Gautrais » et « Le Landier Hureau »

Observations numérotées dans le procès-verbal de synthèse M 6

Rajouter le patrimoine géologique au projet de PLU.

Réponse de la commune aux questions du public

La municipalité a bien conscience des caractéristiques géologiques de la commune dont la cartographie est intégrée dans les documents soumis à l'enquête publique. Les différents cadres réglementaires (Natura 2000, inscriptions, EBC, ENS...) permettent de les préserver et de les mettre en valeurs.

Thème 16 : Station d'épuration – Assainissement eaux usées – Eaux Pluviales.

Observations du Public : Les observations numérotées dans le procès-verbal de synthèse C 31 – V 58 + C 38

Station d'épuration : Aucune précision ne peut être apportée sur les études de faisabilité d'une nouvelle station d'épuration.

Une partie des lots de la tranche 3 de La Bellangerie seraient situés dans le périmètre de 100 m de la station actuelle.

Les modalités de raccordement des futures zones d'urbanisation aux réseaux d'assainissement ne sont pas définies.

Eaux usées : la station d'épuration n'a pas la capacité de traitement des eaux en adéquation avec le projet d'urbanisation.

Eaux pluviales : les préconisations en matière de limitation des ruissellements dans les projets d'aménagement ne sont pas intégrées au projet de PLU et notamment dans les OAP 4 et 5.

Le SAGE Vilaine prescrit la réalisation d'un schéma directeur des eaux pluviales, celui-ci permettrait d'évaluer les incidences des rejets urbains en eaux pluviales sur l'environnement.

CE : La station d'épuration actuelle permet le traitement des eaux usées de 3700 équivalents/habitants, ce qui n'est pas en adéquation avec les objectifs de développement de la commune. Quels sont les projets et études en cours pour l'extension des capacités épuratoires de la station ?

Réponse de la commune aux questions du public et de la commissaire enquêteur

La capacité de la STEP ne pourra pas ne pas être en adéquation avec l'urbanisation car la réglementation prévoit que l'urbanisation est conditionnée, notamment aux capacités de traitement de la STEP.

La procédure d'étude de faisabilité de l'évolution du système de traitement est d'ores et déjà lancée. Les limites du système d'assainissement actuel sont bien connues de la municipalité. De gros travaux d'amélioration, de contrôle et de mise en conformité des branchements ont été entrepris depuis plusieurs années, se poursuivent afin de rétablir une situation dégradée du fait d'un déficit historique d'entretien et d'investissements. La mise à niveau de la STEP, pour prendre en compte les perspectives démographiques, a été anticipée par la constitution d'un excédent important à la section investissement du budget annexe. Aujourd'hui, la compétence assainissement a été transférée à LCC. La procédure pour l'étude de faisabilité de l'évolution du système d'assainissement est d'ores et déjà lancée. La mise en fonction de ce nouveau système est prévue pour 2025. Le calendrier de l'ensemble de ces démarches a été validé par les services de l'Etat. La municipalité a exprimé son attachement à ce que les solutions qui seront retenues soient exemplaires en termes d'impacts sur le l'environnement afin de contribuer au respect de la DCE et l'amélioration du cadre de vie des st aubinais.

Par ailleurs, comme mentionné précédemment, l'arrêté du 24 aout 2017 qui supprime la distance de 100 m par rapport aux stations d'épuration.

Synthèse des réponses de la commune aux PPA.

Remarques PPA :

Hypothèse de croissance démographique à revoir.

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU :

Le scénario soumis à enquête publique fixait la croissance démographique à 3,00 % annuel, pour une population à 10 ans de 5350 habitants.

La production de logements nécessaires aux 1350 habitants supplémentaires correspondait à 573 logts dont 348 en extension, sur 13,9 ha classés en zone urbanisable.

L'hypothèse de croissance du PLU soumis à approbation est minorée à 2,7 % annuel, pour une population à 10 ans de 5240 habitants.

La production de logements nécessaires aux 1240 habitants supplémentaires correspond à 533 logts dont 298 en extension, sur 11,9 ha classés en zone urbanisable, soit un gain de 2 ha.

Remarques PPA :

Clarifier la stratégie de développement économique à l'échelle intercommunale. Justifier les surfaces des zones d'activités. Faire référence au site stratégique " Porte du Cormier " dans l'OAP n°15 et/ou le PADD. Sobriété foncière : 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.

Favoriser le recours aux énergies renouvelables dans les zones d'activités et notamment dans la ZDE.

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU :

Dans le cadre de la révision du PLU de sa commune, le maire de Saint Aubin du Cormier a sollicité Liffré-Cormier Communauté pour étayer ses réponses PPA au titre de sa compétence développement économique. Le territoire de Liffré-Cormier Communauté comprend 9 communes et plus de 26 000 habitants, la dynamique économique et démographique organisée autour d'une terre de production agricole et industrielle génère plus de 8 200 emplois. Les principaux secteurs économiques sont localisés sur les 3 communes pôles du territoire : Liffré, la Bouëxière et Saint-Aubin-du-Cormier.

Les enjeux et les objectifs de la stratégie de développement économique visent à accompagner le parcours résidentiel des entreprises, favoriser l'ancrage de nouvelles entreprises, accompagner le recrutement et l'insertion professionnelle, faciliter les mobilités et le déploiement du très haut débit. L'accueil d'entreprises pourvoyeuses d'emplois garantissent aux collectivités les ressources nécessaires au renforcement de l'offre de services et d'équipements attendus par la population.

Actuellement, il existe 6 zones d'activités intercommunales sur le territoire : Sevailles 1 (plus de disponibilité foncière) et Beaugé (9,2 ha disponibles) à Liffré; Chedeville (Plus de disponibilité foncière), La Mottais 1 (plus de disponibilité foncière) et La Mottais 2 (tranche 1 en fin de commercialisation) à Saint Aubin du Cormier, La Tannerie (commercialisation 2023) à La Bouëxière.

La sobriété foncière est encouragée : Liffré-Cormier Communauté travaille dorénavant sur la densification des zones d'activités, existantes et futures : en permettant la construction des bâtiments sans limite d'emprise, en autorisant la création d'étages, et en mutualisant certains bâtiments ou équipements.

A Saint Aubin du Cormier, dans la zone d'activités de Mottais 2, la première tranche est en fin de commercialisation. Il ne reste à commercialiser que 10 300 m², la superficie initiale de 42 ha pour la seconde tranche a été considérablement réduite afin d'éviter d'impacter des zones humides.

Pour l'année 2020, Liffré-Cormier Communauté a reçu 38 demandes de foncier économique représentant 371 500 m², dont 159 500 m² sur le parc de La Mottais à Saint Aubin du Cormier. Ce volume de demandes d'implantation sur le territoire témoigne de son attractivité pour les entreprises.

Liffré-Cormier Communauté spécialise les zones d'activités en fonction des besoins des entreprises et des flux routiers générés. Ainsi, la localisation des entreprises qui génèrent des flux routiers importants sont orientées à proximité des échangeurs de l'A 84.

L'ouverture d'une zone d'activités et sa mise en œuvre opérationnelle peut être longue considérant les études préopérationnelles, les procédures administratives, et les délais d'acquisitions foncières. Afin de répondre aux demandes d'implantation et pouvoir accueillir des entreprises sur la durée du PLU, plusieurs secteurs sont à l'étude dont celui de La Mottais 3 à Saint-Aubin-du-Cormier. En continuité de La Mottais 2, dont le périmètre a été réduit significativement, il a été décidé d'étudier l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur moins sensible d'une superficie d'environ 21 hectares.

La création d'emplois diversifiés sur le territoire, ouverts au plus grand nombre, est un objectif affiché de Liffré-Cormier Communauté. Il contribue à réduire les distances domicile/travail, et ainsi à améliorer la qualité de vie des salariés.

Le site de La Mottais à Saint Aubin du Cormier est identifié par le SCoT du Pays de Rennes : n°13 « Porte du Cormier », site stratégique pour l'implantation d'activités économiques. Son potentiel d'urbanisation est de 42 hectares.

Pour rappel, le dossier de création de la ZAC de La Mottais 2 approuvé le 15 mai 2008, présentait une superficie de près de 60 ha (58,6). Celle -ci a été réduite du fait de la remise en cause de la destination commerciale du secteur au nord de l'échangeur, et par l'inventaire des zones humides qui en révèle la présence dans le périmètre de la ZAC (dont 5 ha sur le site de la Ville en Pierre dans le secteur nord).

Ainsi la superficie de la ZAC de La Mottais 2 est dorénavant de 25 ha contre 58,6 ha initialement. Liffré-Cormier communauté perd donc un potentiel urbanisable en développement économique assez important (33,6 hectares). Pour compenser en partie cette perte, un nouveau site à vocation économique, La Mottais 3, est à l'étude dans le prolongement ouest de La Mottais 2.

Les premières études ont permis d'arrêter le périmètre de la ZAC « La Mottais 3 » à 21,57 ha. Le tableau ci-dessous reprend la totalité des surfaces des zones d'activités intercommunales sur Liffré Cormier Communauté, qui sont en cohérence avec le SCoT du Pays de Rennes.

Les premières études ont permis d'arrêter le périmètre de la ZAC « La Mottais 3 » à 21,57 ha. Le tableau ci-dessous reprend la totalité des surfaces des zones d'activités intercommunales sur Liffré Cormier Communauté, qui sont en cohérence avec le SCoT du Pays de Rennes. Surfaces des zones d'activités économiques de SAC	Surface (ha)
ZAC de La Mottais 2 (après réduction)	25,37
La Mottais 3 (périmètre d'études)	21,57
Parc de la Chaîne (à destination d'activités économiques)	1,18
Total	48.12
Surfaces à soustraire (Tâche urbaine du SCoT)	Surface (ha)
Tâche urbaine La Mottais 2	- 6,81
Tâche urbaine La Mottais 3	- 0,19
Total	- 7
Surface totale ZAE Saint-Aubin-du-Cormier	41,12

Remarques PPA :

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

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU :

La compétence assainissement a été transférée à Liffré Cormier communauté (LCC) en 2020
Programme de travaux d'amélioration des réseaux en cours comprenant le renouvellement de 1,5 % par an, réhabilitations des branchements et contrôle chez les particuliers.

Planning d'étude de la construction de la nouvelle STEP : début des travaux 2023, mise en service 2025.

L'acceptabilité du milieu récepteur sera étudiée dans l'étude de faisabilité, la solution sera retenue en concertation avec les services de l'état et territoriaux.

L'étude du schéma directeur des eaux pluviales vient d'être lancée par la commune, le futur zonage pluvial défini comportera les prescriptions concernant la collecte et le stockage des eaux pluviales. La gestion alternative des eaux pluviales à la source sera privilégiée en évitant le tout tuyau.

Remarques PPA :

Le projet de PLU pourrait être complété par une OAP thématique TVB.

Elle permettrait de définir et préciser les aménagements et principes d'aménagement s'appuyant sur la doctrine ERC, pour recréer ou améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques et surtout restaurer les éléments de la TVB.

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU :

Remarque prise en compte.

Une OAP thématique sera intégrée lors d'une révision simplifiée du PLU

Remarques PPA :

L'inventaire des cours d'eau doit être complété en prenant comme référence l'inventaire des cours d'eau disponible sur le site internet de l'Etat.

Le rapport de présentation doit préciser le caractère évolutif de cet inventaire et signaler aux pétitionnaires de travaux impactant des cours d'eau de se rapprocher des services de police de l'eau.

La protection des cours d'eau doit être complétée par une interdiction des affouillements, terrassements, drainages et busages au sein des marges de recul de tous les cours d'eau, inventoriés ou non, et quel que soit le zonage.

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU :

L'inventaire réalisé par la commune est plus complet que celui qui apparaît sur le site de l'Etat en Ille et Vilaine. L'inventaire proposé par la commune prend en compte le tracé amont des cours d'eau de la Ripotière et du Pissot qui n'apparaissent pas dans l'inventaire de l'Etat.

La commune souhaite donc que l'inventaire qu'elle a identifié soit pris en compte.

Le règlement sera modifié pour prendre en compte les demandes.

Remarques PPA :

Dans les zones à urbaniser, le repérage ciblé des espèces faunes-flores et habitats doit être réalisé afin de décliner la séquence ERC. 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.

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU :

Une phase de repérage faune-flore est programmée au printemps 2021 dans le cadre de l'ABC. Le calendrier ne permet pas d'intégrer ces données au PLU.

Remarques PPA :

Intensification du centre-ville et qualité d'aménagement :

Compléter les OAP en s'appuyant sur le diagnostic du PLU, les études préalables conduites depuis 2018 ainsi que les attentes et objectifs d'aménagement fixés par la commune afin de répondre aux enjeux d'intégration et de qualité urbaine

Compléter les OAP en secteur de ZAC par les dispositions d'aménagements fixés par les traités de concession ou les cahiers de prescriptions architecturales et paysagères.

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU :

Les OAP ont été renseignés au regard des études disponibles.

Les prescriptions seront inscrites dans les règlements des ZAC ce qui permettra une meilleure précision dans leur définition et adaptation

Remarques PPA :

Mobilités.

Intégrer la réalisation du pôle d'échanges multimodal au rapport de présentation et aux pièces opérationnelles du PLU.

L'absence de réflexion globale sur la mobilité ne permet pas d'apprécier les effets attendus des mesures prévues et l'articulation du projet de PLU avec le réseau existant.

Pas d'analyse des incidences du projet sur l'augmentation des déplacements, prenant en compte les principales nouvelles zones d'habitations et d'emplois.

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU :

Le rapport de présentation sera complété en ce sens.

L'ambition économique du territoire apparaît comme une réponse pour limiter ce besoin de mobilité.

L'importance de la fréquence des lignes de bus apparaît également comme un élément de réponse. Des solutions d'aires de covoiturage sont également proposées. Pour autant, la modification des habitudes et comportements demeure aléatoire.

Remarques PPA :

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

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU :

Les besoins supplémentaires en eau potable correspondant au projet de PLU peuvent être évalués à environ 48 000 m³ en 2030, consommation moyenne par abonné de 83 m³ par an.

Les installations de production et de transport du SYMEVAL sont sécurisées par des réseaux d'interconnexion entre les principales usines de production d'eau potable. L'augmentation des besoins en eau de Saint-Aubin-du-Cormier pourra être comblée par une augmentation de la capacité de production des usines existantes.

Remarques PPA :

Compatibilité avec le SCoT Pays de Rennes pour les surfaces des parcs d'activités de La Chaîne et de La Mottais

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU :

Surface La Mottais 2 (après réduction) : 25,37 ha.

Surface La Mottais 3 (périmètre suite études) : 21,57 ha.

Surface Parc de la Chaîne (à destination d'activités économiques) : 1,18 ha.

Total : 48.12 ha.

Surfaces à soustraire (Tache urbaine du SCoT) Surface (ha)

Tache urbaine La Mottais 2 :- 6,81 ha

Tache urbaine La Mottais 3 :- 0,19 ha

Total :- 7 ha

Surface totale ZAE Saint-Aubin-du-Cormier 41,12 ha.

Remarques PPA :

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

Le classement en EBC aurait aussi pu être envisagé pour les haies pouvant jouer un rôle de continuité écologique dans un secteur soumis à pressions.

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU :

Le règlement sera complété en ce sens.

Une différenciation du classement de protection des haies aurait nécessité une connaissance fine de leurs fonctions afin de justifier cette hiérarchisation. En l'absence de ces connaissances, il est proposé une inscription systématique, à charge de la commission ad hoc qui sera créée, de donner une réponse adaptée en fonction des situations et des demandes qui seront formulées.

Remarques PPA :

Renforcer les règles en matière de performance énergétique des constructions, compléter les OAP..

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU :

Vu le niveau élevé des ambitions affiché par le projet RE 2020, il ne semble pas indispensable d'aller au-delà mais plutôt se concentrer, via une OPAH portée par LCC, sur la rénovation des passoires thermiques.

Remarques PPA :

Compléter le rapport de présentation par le plan de gestion des risques d'inondation du Bassin-Loire-Bretagne.

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU :

Vu le niveau élevé des ambitions affiché par le projet RE 2020, il ne semble pas indispensable d'aller au-delà mais plutôt se concentrer, via une OPAH portée par LCC, sur la rénovation des passoires thermiques.

Remarques PPA :

La liste et le plan des servitudes d'utilités publiques doivent être complétés, notamment par les zones de présomption de prescription archéologique.

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU :

Ils seront modifiés par ces éléments s'ils sont portés à la connaissance de la commune. Certains éléments sont en attente de réponse auprès des services de l'Etat

Remarques PPA :

Les OAP des futurs secteurs d'urbanisation conduisant à produire des logements en lisière des terres agricoles exploitées devront intégrer une bande inconstructible d'au moins 5 mètres en limite de zone.

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

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU :

La commune ne souhaite pas répondre favorablement à la demande de bande inconstructible de 5 m.

La commune confirme que les OAP 11 et 12 fixent un objectif de 25 logts/ha.

Remarques PPA :

Avis défavorable ER n°16 pour connexion écologique : l'exploitation des parcelles OC 50 et OC 51 n'est pas de nature à compromettre la continuité écologique de l'ensemble protégé.

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU :

La commune ne souhaite pas donner de réponse positive à cette demande. Le placement en emplacement réservé n'est pas générateur d'expropriation et permet donc à l'exploitant actuel de poursuivre son activité agricole

Remarques PPA :

ER n°18 pour création d'une voie nouvelle. Son tracé coupe en diagonale des parcelles agricoles, rendant difficile leur exploitation du fait de la taille et de la forme des parcelles résiduelles.

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU :

Le tracé sera modifié pour réduire l'impact sur les parcelles agricoles, il reprendra l'emplacement actuel des CR n° 4 et n° 112. La voie envisagée permettra un accès vers la RD 794 et un accès piéton / vélo vers la passerelle sous la RD 794, puis cheminement doux sur CR n°112 existant avec prolongement sur terrain agricole

Remarques PPA :

Règlement littéral Page 97 : remplacer « activités agricoles » par exploitation agricole.

pages 97 et 99 : Permettre les extensions et annexes pour les bâtiments pouvant changer de destination, qui ne sont donc pas des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU.

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU : Le règlement sera modifié en ce sens.

Page 106 : prévoir pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, l'alimentation en eau par puit ou forage.

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU : La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande.

Remarques PPA :

STECAL lycée agricole. Etendre le règlement de la zone AL aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU : Le règlement sera modifié en ce sens.

Remarques PPA :

Zone de loisirs : le secteur 1AUL de 5,1 ha devra être réétudié au regard d'un nouveau scénario démographique

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU :



Remarques PPA :

L'OAP n°15 mériterait d'être complétée afin de rappeler que cette d'étude d'aménagement d'ensemble devra également inclure la zone 2AUE.

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU :

La zone de la Mottais devra être classée en AUE

Remarques PPA :

Conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement.

Le futur zonage d'assainissement des eaux usées devra démontrer l'adéquation des infrastructures d'assainissement avec le projet de développement présenté, et l'absence d'incidences notables sur l'environnement.

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU :

L'étude de faisabilité programmée en fin de l'année 2021, définira des scénarios. Cette étude présentera une analyse multicritère en fonction des sites potentiels (implantation, zones humides, inondables, périmètre de protection, acceptabilité du milieu, avantages et inconvénients techniques...)

Le projet de zonage est en cours d'instruction.

Remarques PPA :

Conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement.

Le futur zonage d'assainissement des eaux usées devra démontrer l'adéquation des infrastructures d'assainissement avec le projet de développement présenté, et l'absence d'incidences notables sur l'environnement.

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU :

Sur proposition de la DDTM il est proposé de maintenir le site en zone NC. Il appartient aux services de l'état de s'assurer que la remise en état du site s'inscrit en conformité avec la réglementation et les exigences environnementales.

Remarques PPA :

La Mottais 2 : Exclure du périmètre la partie nord de la parcelle ZH 091(0,94 ha) qui est impactée par une zone humide.

La Mottais 3. : Prendre en compte la dernière version validée par les élus transmise en date du 30/10/2020. Les études ayant débuté, ce secteur doit être zoné en AUE afin d'éviter une modification du PLU, quelque mois après son approbation.

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU :
Les modifications seront apportées.

Remarques PPA :

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

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU :
Le schéma départemental 2020 – 2025 ne prévoit pas de besoin sur le périmètre de Liffré Cormier Communauté. Il est donc proposé de requalifier cette zone en 1AUE

Remarques PPA :

Les surfaces économisées pour l'activité économiques (déchetterie + parcelle ZH 091= 1,94 ha), permettent de replacer le secteur de La Ville en Pierre en zone 1 AUE (2,08 ha).

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU :
La cartographie sera corrigée en ce sens

Remarques PPA :

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

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU :
Le PLU sera vérifié en ce sens.

Remarques PPA :

Règlement littéral : demandes de modifications mineures.

Rapport de Présentation : demandes de modifications mineures.

Réponse de la commune soumise à l'approbation du PLU :
Toutes les demandes de modifications sont examinées par la commune, et présentées dans le mémoire en réponse joint en annexe.

Réponses de la commune aux questions de la commissaire enquêtrice

Question CE sur l'objectif de croissance de la commune :

L'objectif de croissance de 3 %, correspondant à une population de 5350 habitants à l'horizon 2030, retenu pour établir le projet de PLU a été jugé trop ambitieux par l'Etat et plusieurs personnes publiques associées. Il s'ensuit un objectif de production de logements et une consommation d'espace en rapport avec cet objectif. La commune peut-elle réexaminer cette évolution démographique à la baisse, en harmonie avec les autres pôles de Liffré-Cormier-Communauté ?

Il s'ensuit la vérification des surfaces prévues en extension au projet de PLU qui peut-être peuvent être diminuée ?

Réponse de la commune :

L'augmentation démographique de 3%/an n'a jamais été un objectif pour la municipalité mais un maximum à ne pas dépasser. En effet, des communes proches ont eu, par exemple, des croissances démographiques de 5%/an ce qui ne nous semble pas compatibles avec la préservation de la qualité de vie des saint-aubinais, des particularités de Saint-Aubin-du-Cormier qui en font son charme et contribuent à son attractivité. Nous avons souhaité mettre la croissance démographique au débat lors de l'enquête publique en n'en fixant une limite maximum. Chacun a pu s'exprimer, argumenter son point de vue. Après avoir pris en considération l'ensemble des demandes, conseils et alertes, un nouveau scénario basé sur croissance démographique réduite à 2.7%/an sera donc proposé.

Ce scénario permet de conserver le rôle de centralité de la ville (maintien des commerces, services et équipements) tout en permettant d'assurer le renouvellement des générations

Question CE sur la mise en conformité de la station d'épuration avec le projet de PLU, notamment le rythme d'urbanisation :

La station d'épuration actuelle permet le traitement des eaux usées de 3700 équivalents/habitants, ce qui n'est pas en adéquation avec les objectifs de développement de la commune. Quels sont les projets et études en cours pour l'extension des capacités épuratoires de la station ?

Réponse de la commune :

Les limites du système d'assainissement actuel sont bien connues de la municipalité. De gros travaux d'amélioration, de contrôle et de mise en conformité des branchements ont été entrepris depuis plusieurs années, se poursuivent afin de rétablir une situation dégradée du fait d'un déficit historique d'entretien et d'investissements. La mise à niveau de la STEP, pour prendre en compte les perspectives démographiques, a été anticipée par la constitution d'un excédent important à la section investissement du budget annexe. Aujourd'hui, la compétence assainissement a été transférée à LCC. La procédure pour l'étude de faisabilité de l'évolution du système d'assainissement est d'ores et déjà lancée. La mise en fonction de ce nouveau système est prévue pour la fin 2024. Le calendrier de l'ensemble de ces démarches a été validé par les services de l'Etat. La municipalité a exprimé son attachement à ce que les solutions qui seront retenues soient exemplaires en termes d'impacts sur l'environnement afin de contribuer au respect de la DCE et l'amélioration du cadre de vie des saint-aubinais.

Question CE sur les déplacements :

Je constate que le projet de PLU prévoit la densification du bourg et la construction des nouvelles habitations uniquement sur la partie agglomérée, ce qui favorise la réduction des déplacements automobiles. Néanmoins, les questions relatives à l'amélioration de tous les modes de déplacements, automobiles, cyclistes et piétons, gagneraient à être traitées dans un schéma directeur des déplacements à l'échelle de la commune. Il permet d'intégrer cheminements et liaisons à améliorer, les stationnements autos et vélos, le covoiturage, le transport collectif, et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Il existe sur l'ouest et le nord-ouest de la commune des itinéraires de déplacements piétons et cycles qu'il est très difficile de sécuriser, compte tenu de la présence d'axes routiers à grande circulation et de la multiplicité des gestionnaires de voirie. La recherche d'améliorations à court terme et ensuite à long terme doit être soumise aux différents acteurs.

Réponse de la commune :

Un travail sur le sujet des déplacements a été mené en collaboration avec le conseil des sages. Depuis 2014, des travaux d'aménagement des voiries existantes ont été entrepris, d'autres sont programmés, les nouvelles voies, plans d'aménagement prennent en compte ce sujet afin de progressivement réaliser un véritable réseau de déplacements doux efficace, rapide et sécurisé. La municipalité va procéder à l'élaboration d'un OAP sur ce thème. L'OAP intégrera le Elle sera intégrée au PLU dans le cadre d'une modification simplifiée. Il en sera de même pour une OAP traitant de la TVB voirie noire.

Un tunnel a été créé par anticipation et financé par la municipalité pour permettre les liaisons douces entre La Mottais et la ville. Liffré Cormier Communauté a prévu ces accès.

Question CE sur les secteurs de densification :

Les secteurs de densification situés dans le tissu urbain du centre ancien et correspondant à des fonds de jardins ou dents creuses sont assez mal acceptés par les riverains. Les inquiétudes portent souvent sur la suppression d'espaces verts dans la ville, et sur les nuisances possibles créées par la proximité. Après l'étude détaillée des remarques exprimées, le périmètre et le contenu des OAP peuvent-ils prendre en compte certaines demandes raisonnables, sans que soit remis en cause l'orientation générale du secteur. Quelle est la position de la commune sur ce point ?

Réponse de la commune :

La densification et le renouvellement urbain sont des sujets délicats qu'il convient de traiter avec beaucoup d'humilité, de patience, de pédagogie, d'écoute et de constance. La municipalité a toujours mis en œuvre des concertations avec les habitants en amont de l'élaboration de chaque projet (équipements, aménagements...). En termes d'urbanisme, il en est et en sera de même car la qualité d'un projet dépend beaucoup de la qualité de son intégration dans l'existant, la prise en considération des contraintes des uns, des craintes de certains et les aspirations des autres. Les expressions qui se sont formalisées durant cette enquête publique seront toutes traitées avec beaucoup d'attention dans le but de les intégrer au maximum afin de préserver l'intérêt général sans compromettre celui de chacun. La plupart de ces opérations se situent dans les périmètres des abords des monuments historiques voire dans le SPR. L'étroite collaboration avec l'ABF, la mise en place de la CLSPR sont des garants, s'il en fallait, pour les habitants de la meilleure prise en compte des enjeux liés à la préservation et la mise en valeur des patrimoines architecturaux, urbains et paysagers caractéristiques de la qualité du cadre de vie à Saint-Aubin-du-Cormier.

La préservation de l'intimité des habitants est prise en compte par l'engagement de limiter les hauteurs des constructions futures à celle de l'habitat existant.

La densification s'inscrit également dans un cadre réglementaire national (loi ALUR,...).

Question CE sur la trame verte et bleue, les zones humides et haies :

Dans le secteur d'extension de la zone d'activités de La Mottais, il existe une succession de haies bordant des chemins, des zones humides et des étangs qu'il convient d'exclure du zonage UE afin de les protéger. C'est à mon sens l'occasion de créer un corridor écologique qui sera le support de chemins de randonnée. Plusieurs zones humides sont également incluses dans des secteurs urbanisables, ce qui n'est pas cohérent avec leur protection. Il a été signalé que de nombreuses haies indiquées au plan n'existent plus. Plusieurs inventaires d'éléments naturels remarquables ont été réalisés récemment sur le territoire de la commune. Le SAGE Vilaine et le SAGE Couesnon ont demandés l'intégration de l'inventaire des cours d'eau. Quelle est la position de la commune sur ce point ?

Réponse de la commune :

La municipalité de Saint-Aubin-du-Cormier est de longue date très engagée dans les domaines de la préservation de l'environnement, sa mise en valeur et sa restauration. En l'occurrence, le projet de PLU prévoit l'inscription de tous les arbres, toutes les haies, tous les talus, toutes les mares, tous les bois au titre des éléments du paysage, de toutes les forêts en tant qu'EBC. Cela permettra un strict suivi de leur préservation, gestion voire restauration. Un inventaire exhaustif de tous les arbres de l'espace public urbanisé a été réalisé, complété par un diagnostic sanitaire de chacun d'entre eux. Un plan de gestion durable est mis en place. La préservation des espaces naturels, leur restauration voire leur création doivent s'appuyer sur un travail scientifique rigoureux. Il devra permettre d'élaborer une OAP thématique portant sur la TVB voire noire qui sera intégrée au PLU dans le cadre d'une révision simplifiée.

Une commission ad hoc sera mise en place pour accompagner l’instruction de toutes les demandes de gestion des éléments du paysage. Dans ce cadre, pourront être traitées les remarques formulées à propos de l’inventaire de ces éléments.

La municipalité s’est engagée à sanctuariser toutes les zones humides. Les dernières négociations avec LCC qui a la compétence développement économique vont aboutir à l’application de ce principe, sans aucune exception dans la ZAC de la Mottais, ce qui n’est pas ordinaire. Ce résultat remarquable a d’ailleurs été relevé par les services de l’Etat.

Il faut noter que le SCoT du Pays de Rennes, a procédé, lors de l’intégration de la commune de Saint-Aubin-du-Cormier, à un inventaire exhaustif de tous les milieux naturels d’intérêt écologique (MNIE). Cet inventaire est intégré au projet de PLU.

Concernant l’inventaire des cours d’eau, nous souhaitons conserver celui élaborée par le SMBVII car il est plus complet que celui proposé par les services de l’Etat.

Question du CE sur les secteurs soumis à des Orientations d’Aménagement et de Programmation :

Les schémas présentés pour chaque OAP sont très succincts et peu explicite pour le public et surtout les riverains. La prise en compte de l’intégration urbaine des nouvelles opérations, comprenant une trame verte et des caractéristiques architecturales, ainsi que l’implantation du bâti serait de nature à rassurer les riverains.

Quelle est la position de la commune sur ce point ?

Réponse de la commune :

La rédaction des OAP vise à créer des orientations mais ne peut pas enfermer dans un cadre trop contraint qui pourrait bloquer l’aboutissement de projets.

Toutes les OAP soumises à l’approbation du conseil municipal intégreront les éléments complémentaires suivants :

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra pas être supérieur à la hauteur des constructions périphériques au périmètre de l’OAP.

La densité à attendre sera appréciée comme un objectif cible et non comme une contrainte minimum

Pour les OAP comprises dans le périmètre de la ZAC, le % de logements sociaux à attendre sera appréciée sur le périmètre de la ZAC et non sur le périmètre de chaque OAP.

2 OAP supplémentaires seront instaurées après l’adoption du PLU, dans le cadre d’une révision simplifiée :

Une OAP déplacements doux.

Une OAP trame verte et bleue.

L’OAP Habitat 12 « Champ Bourdin » mute vers une zone d’équipement mixte.

Par ailleurs, des réunions de présentation du PLU seront organisées dans les quartiers après son approbation.

APPRECIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :

L’évolution démographique et sociétale de la population, les changements des pratiques et les mutations des aspirations des habitants rendent inexorable l’adaptation des documents de planification des communes. Leur mise en conformité avec les nouvelles règles d’urbanisme et les préconisations d’aménagement du territoire est une nécessité. Le plan local d’urbanisme permet de maîtriser le développement de la commune en veillant à l’équilibre des tranches d’âge de la population pour garantir le bon fonctionnement des équipements, des commerces, des services, et des entreprises présentes.

Avis sur l’hypothèse de croissance démographique de Saint Aubin du Cormier

L’hypothèse de croissance du projet de PLU soumis à enquête publique est de 3 %, ce qui entraîne pour 1350 habitants supplémentaires à 10 ans, la construction en extension de 348 logs sur 13,9 ha. Cette

hypothèse a été jugée trop ambitieuse par plusieurs personnes publiques consultées et par une partie du public.

Je note que la commune dans son mémoire en réponse aux PPA propose de fixer la croissance annuelle de la population à 2,7 % annuel. La réduction de ce taux de croissance entraîne une réduction de l'apport de population à 10 ans de 110 habitants, et un besoin en nouveaux logements en extension minoré de 40 logements. La surface de terrain urbanisable économisée en extension est de 2 ha, pour une densité de construction de 25 logts/ha.

J'estime pour ma part, que ce taux de croissance presque similaire à celui de Liffré est réaliste pour Saint Aubin du Cormier. En effet, depuis quelques années, et avant l'épisode de la crise sanitaire, on observe une demande croissante d'installation des ménages sur des petites villes extérieures aux grands pôles urbains. L'augmentation du prix du foncier sur Rennes et la première couronne, ainsi que sur les autres villes environnantes, est de nature à décourager de nombreux ménages pas forcément très modestes, mais qui ne veulent pas consacrer tout leur budget au logement. De plus le retour à une vie davantage en connexion avec la nature et les plaisirs simples se confirme avec le développement des moyens de communication Internet qui permet dorénavant le télétravail.

Je pense que Saint Aubin du Cormier possède beaucoup d'atout pour séduire une population en recherche d'un cadre de vie agréable, avec tous les commerces et équipements essentiels à la vie quotidienne. L'accès rapide par les infrastructures routières A 84 et RD 794 contribue également à l'attractivité de la commune, une aire de covoiturage existe déjà et il est prévu de l'améliorer, ainsi qu'une ligne de car du service de transport régional Breizhgo qui effectue environ 25 rotations quotidiennes vers Rennes ou Fougères. Dès lors, l'objectif de croissance démographique annuel de 2,7 %, presque équivalent à celui de Liffré me paraît en adéquation avec les possibilités d'accueil de Saint Aubin du Cormier. Je pense qu'il est important de répondre à la demande d'installation de nouvelles familles sur des petites villes offrant tous les services et équipements, et dotée d'infrastructures permettant la gestion des déplacements, plutôt que de les renvoyer vers des petites communes sous équipées par manque d'offre.

La commune devra toutefois maîtriser l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs afin d'être toujours en adéquation avec le fonctionnement des équipements scolaires et de services public.

Mon avis est donc favorable à une hypothèse de croissance de 2,7 %. Je recommande la mise en œuvre d'un outil de suivi de la mobilisation du foncier, des autorisations d'urbanisme incluant les réhabilitations et les changements de destination, afin de maîtriser l'essor démographique sur la durée du PLU.

Avis sur la consommation foncière

Je note que le projet de PLU est économe en foncier par rapport au précédent PLU puisque environ 10 ha de zones constructibles ont été reclassées en zone naturelle ou agricole, tout en permettant la construction de 575 logements et de plusieurs équipements, ainsi que la poursuite de l'accueil des entreprises.

Cela est rendu possible par la construction de 225 logements en densification du tissu urbain (secteurs de projets) et par une densité de 25 logts /ha sur les secteurs en extension.

Je constate également que le projet de PLU ne comporte pas de STECaL à vocation d'habitat et que tous les hameaux en campagne sont classés en A ou N, interdisant ainsi la construction de nouvelles habitations. J'estime donc que le projet de PLU est assez vertueux au regard de la consommation foncière puisque les zones urbaines à vocation d'habitat sont non seulement contenues dans l'enveloppe urbanisable du PLU actuel mais ont été diminuées.

L'extension de la zone d'activités de La Mottais est justifiée par les orientations du SCoT qui identifie un site stratégique « Portes du Cormier » pour l'implantation d'activités économiques, avec un potentiel d'urbanisation de 42 hectares.

Je constate que l'enveloppe dédiée aux activités économiques sera diminuée par le retrait des zones humides dans le PLU soumis à approbation.

Je note que, dans un souci d'optimisation du foncier, le règlement des zones d'activités va dorénavant faciliter la construction de bâtiments sans limite d'emprise sur la parcelle, et qu'il incitera la réalisation d'étage.

J'estime que la consommation foncière du projet de PLU, réduite de 2 ha par le nouveau calcul de l'hypothèse de croissance, et réduite par le retrait des zones humides dans la zone d'activités, est fixée assez justement en adéquation avec le projet de développement de la commune.

Avis sur les zones d'activités économiques et industrielles.

Le projet de PLU prévoit d'urbaniser des secteurs très conséquent à l'ouest de l'agglomération. Je constate que l'implantation d'une zone d'activités de grande taille est en conformité avec le SCoT du Pays de Rennes et les objectifs de développement économique de la communauté de communes Liffré-Cormier Communauté. La présence de l'échangeur entre l'autoroute A 84 et la RD 794 rend cette localisation pertinente au regard du trafic et des déplacements générés par une telle zone.

Mon avis est donc favorable à sa création.

Toutefois, je pense que l'urbanisation des secteurs d'activités de la Mottais 2 et la Mottais 3, comporte des enjeux environnementaux et paysagers importants pour la commune de Saint Aubin du Cormier. La desserte routière des parcelles, ainsi que la desserte des modes dits « actifs » doit être étudiée en intégrant les chemins et les trames végétales existantes. Il existe dans le secteur d'extension de La Mottais de très beaux chemins arborés pouvant être le support d'itinéraires pédestres et cyclistes, et également constituer des corridors écologiques. Il me paraît important de conserver ce patrimoine naturel qui contribue à la qualité de vie des Saint Aubinais et à la protection de l'environnement, mais qui peut aussi être le support du réseau de déplacements doux du secteur. Il convient donc d'étudier la composition du plan d'aménagement du secteur et notamment la desserte des différentes parcelles en visant la conservation maximale de ces chemins.

D'autre part, il existe un hameau d'habitation au lieu-dit La Mottais qui va être cerné sur 3 cotés par des entreprises, ainsi qu'un secteur d'habitat au lieu-dit Les Grandes Gaches. Je pense que le plan de composition du secteur d'activités et son règlement pourraient prévoir des éléments végétalisés ainsi qu'une limitation de hauteur des bâtiments industriels à proximité des habitations afin de prendre en compte l'habitat en présence.

Je recommande donc pour les secteurs de La Mottais 2 et La mottais 3, l'élaboration d'un schéma d'aménagement précis permettant de conserver la succession des chemins arborés constituant un itinéraire est ouest, et de réduire au maximum les nuisances visuelles pour les hameaux d'habitation limitrophes.

Sur le secteur sud de La ville en Pierre, le projet de PLU prévoit de classer en zone A « agricole » les parcelles ZW 98 et ZW 105, et en zone AV (STECaL pour terrain des gens du voyage) la parcelle ZW 54. Ces parcelles sont classées actuellement en 1 AUZ pour l'accueil d'activités commerciales mais la définition d'un périmètre de centralité commerciale sur la partie agglomérée de la commune a remis en question le zonage. Sur la localisation d'une aire d'accueil des gens du voyage à cet endroit : je pense qu'elle est assez inappropriée au sens où les études du projet de révision du PLU ont déjà pointés à plusieurs reprises les difficultés à créer des cheminements piétons et cycles sécurisés depuis ce secteur, isolé du bourg par une infrastructure routière à fort trafic. L'accueil de familles devant accéder aux équipements scolaires, aux commerces et aux services n'est donc pas recommandé à mon avis. Pour la destination agricole du secteur, on peut s'interroger sur la pérennité de cette activité, puisqu'il s'agit de terrains enclavés dans le tissu urbain, et situés au cœur d'un nœud routier. Par contre, ils sont urbanisables immédiatement pour les activités économiques du fait de la présence des réseaux et des voies. Pendant l'enquête publique, l'entreprise Georgeault, présente sur la commune depuis 1966 et située à proximité immédiate, a exprimé le souhait d'étendre son activité sur ces terrains. J'estime que la commune doit prendre en considération

cette demande qui est cohérente avec les objectifs de développement économique du projet de PLU, et qui permet de conforter une entreprise historique sur le territoire communal.

Je recommande de classer les parties sud des parcelles ZW 98 et 105 (hors zones humides), ainsi que la parcelle ZW 54 en zone 1 AUE à destination des activités économiques.

Avis sur les secteurs de projets :

Les secteurs de projets permettent une construction en densification du tissu urbain, ce qui est en cohérence avec les nouvelles directives en matière de réduction de la consommation des terres agricoles. Par contre, j'estime que l'aménagement de ces secteurs doit prendre en compte autant que possible, la qualité de vie des riverains en matière d'ensoleillement et d'intimité. Les orientations d'aménagements présentées dans le dossier du PLU sont assez succinctes et les schémas peu détaillés. Elles donnent peu d'informations et suscitent beaucoup d'inquiétudes auprès des riverains.

Cela se justifie par le fait que les porteurs de projet ne sont pas choisis et que les études d'aménagement ne sont pas abouties. Aussi je recommande à la commune d'informer régulièrement les riverains sur l'avancement des projets et d'étudier leurs demandes, ceci afin d'emporter leur adhésion et faciliter l'intégration des futurs habitants de ces quartiers.

Je recommande de compléter autant que possible, les OAP des secteurs de projets, et de veiller à établir une concertation avec les riverains.

Avis sur les déplacements

Le bourg de Saint Aubin du Cormier est relativement compact et tous les services et équipements sont accessibles à pied ou à bicyclette, mais les espaces et aménagements dédiés aux pratiques des modes doux sont peu identifiés et manquent de lisibilité : voie cyclable, stationnement des cycles, signalisation, traversée de carrefours...Par ailleurs il existe des zones d'habitation, ou des équipements scolaires excentrés et isolés du bourg centre par des infrastructures routières. Ces secteurs génèrent des déplacements piétons et cycles peu aisés. Si la sécurisation totale de ces aménagements est très difficile du fait de la catégorie des axes routiers, la recherche d'améliorations ponctuelles et de cheminements alternatifs est possible. Je pense que la mise en œuvre d'un schéma directeur des déplacements qui poserait le diagnostic des cheminements et des pratiques de déplacement tous modes permettrait d'avancer dans la recherche de solutions à court terme et à plus long terme.

Je recommande, afin d'encourager toutes les formes de mobilité qui excluent la voiture individuelle, d'engager la mise en œuvre d'un schéma directeur des déplacements sur le territoire de Saint Aubin du Cormier. Il pourra comprendre la gestion des stationnements et la requalification des entrées de ville. La question des déplacements doux ou « actifs » doit être traitée dans sa globalité et intégrer la recherche de toutes les solutions d'amélioration des itinéraires piétons et cycles, déplacements utiles ou de loisirs. Il permettra en outre d'identifier les « points durs », notamment les liaisons secteur « Grandes Gaches » et « Mottais », et secteur « lycée agricole » avec le centre bourg.

Avis sur l'environnement et la qualité de vie

Saint Aubin du Cormier bénéficie d'un environnement naturel remarquable par sa richesse et sa diversité. Il existe sur le territoire de la commune de grands massifs forestiers, une trame bocagère très présente et mise en valeur par le relief vallonné du sud de la commune et des communes limitrophes au nord. Je constate que le projet de PLU assure la protection des zones remarquables et des corridors écologiques. L'accessibilité de ces milieux naturels qui participent à la qualité de vie des Saint Aubinais doit être renforcée et protégée, en conservant et créant des chemins de promenades. Dans la partie agglomérée de la commune, l'élément significatif est le château et son étang dont les berges sont aménagées pour la

promenade et la détente. Il est regrettable que ce haut-lieu historique ne soit pas davantage mis en valeur, il représente à mon avis un patrimoine constituant une accroche touristique.

Je pense que la commune de Saint Aubin du Cormier possède des atouts pour développer une économie touristique venant soutenir les commerces et restaurants du centre-ville.

AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

A l'issue de cette enquête publique, après avoir étudié tous les éléments du dossier, ainsi que les réponses de la commune aux observations et requêtes du public, j'estime que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint Aubin du Cormier affiche l'ambition d'un développement équilibré et maîtrisé pour les 10 prochaines années, en adéquation avec les atouts et les équipements de la commune.

Je prends en considération les réponses très complètes de la commune à toutes les questions du public, aux remarques des PPA, ainsi qu'à mes questions et sa volonté de répondre à un grand nombre de demandes.

Après avoir exprimé un certain nombre d'appréciations sur des thèmes particuliers, j'estime que le projet de révision du PLU est bien construit, en cohérence avec ses objectifs de développement. Je note l'engagement de la commune à apporter des ajustements ou modifications au projet soumis à approbation.

J'émet donc un avis favorable sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Aubin du Cormier.

Sous réserve :

- De diminuer l'objectif de croissance et de recalculer les besoins en foncier,
- D'exclure les zones humides des zones urbanisables,

Et avec les recommandations suivantes :

- Reclasser les parties sud des parcelles ZW 98 et 105 (hors zones humides), ainsi que la parcelle ZW 54 en zone 1 AUE à destination des activités économiques.
- Elaborer pour les zones d'activités de La Mottais un schéma d'aménagement permettant de conserver la succession des chemins arborés constituant un itinéraire est-ouest, et réduire au maximum les nuisances visuelles pour les hameaux d'habitation limitrophes.
- Mettre en œuvre un outil de suivi de la mobilisation du foncier et des autorisations d'urbanisme incluant les réhabilitations et les changements de destination, afin de maîtriser l'essor démographique sur la durée du PLU.
- Engager la mise en œuvre d'un schéma directeur des déplacements sur le territoire de Saint Aubin du Cormier. Il pourra comprendre la gestion des stationnements et la requalification des entrées de ville. La question des déplacements doux ou « actifs » doit être traitée dans sa globalité et intégrer la recherche de toutes les solutions d'amélioration des itinéraires piétons et cycles, déplacements utiles ou de loisirs. Il permettra en outre d'identifier les « points durs », notamment les liaisons secteur « Grandes Gaches » et « Mottais », et secteur « lycée agricole » avec le centre bourg.
- Compléter et préciser les OAP des secteurs de projets, en fonction des études disponibles, et en prenant en compte les éléments participants à la qualité de vie des riverains.

Le 3 juin 2021

La commissaire enquêtrice,
Annick Liverneaux,

