

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*

## **RAPPORT**

La commissaire enquêtrice  
Annick Liverneaux

# SOMMAIRE

<b>1/ PRESENTATION de L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Objet de l'enquête .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Cadre juridique.....</b>	<b>3</b>
<b>1.3 Présentation du projet de révision du PLU .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3.1 La commune et le territoire.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable .....</b>	<b>9</b>
<b>1.3.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</b>	<b>13</b>
<b>1.3.4 Le règlement. ....</b>	<b>18</b>
<b>1.3.5 La concertation.....</b>	<b>22</b>
<b>1.4 Composition du dossier d'enquête publique .....</b>	<b>23</b>
<b>2/ ORGANISATION de L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>	<b>24</b>
<b>2.1 Désignation du commissaire enquêteur .....</b>	<b>24</b>
<b>2.2 Prise de connaissance du dossier et visite des lieux .....</b>	<b>25</b>
<b>2.3 Publicité de l'enquête publique.....</b>	<b>25</b>
<b>2.4 Opérations préalables .....</b>	<b>26</b>
<b>3/ DEROULEMENT de L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>	<b>50</b>
<b>3.1 Analyse des observations .....</b>	<b>51</b>

# **1/ PRESENTATION de L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

## **1.1 Objet de l'enquête**

Ainsi que l'article 1 de l'arrêté municipal n°2021/19 en date du 17 mars 2021 le précise, cette enquête publique est organisée pour la mise à disposition du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT AUBIN DU CORMIER. Elle a pour objectif de permettre à la population et à toutes personnes intéressées d'examiner le projet de PLU et le cas échéant, de formuler des remarques et observations sur le plan avant son approbation.

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 Aubinains

## **1.2 Cadre juridique**

L'enquête publique a été prescrite par Monsieur Le Maire de Saint Aubin du Cormier par arrêté municipal du date du 17 mars 2021, fixant la période d'enquête du mardi 6 avril 2021 à 9h au vendredi 7 mai 2021 à 17h30, soit 32 jours consécutifs.

L'arrêté cite les références législatives et règlementaires suivantes :

Le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-19 et R 153-8;

Le Code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 à L 123-19 et R.123-1 à R 123-46;

La délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2016 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de concertation;

Les débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable en date du 21 mai 2019 et du 6 octobre 2019 conformément aux articles L 153-12 et L 153-3 du code de l'urbanisme;

La délibération du conseil municipal en date du 2 novembre 2020 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;

Les avis recueillis sur le projet de révision générale arrêté ;

L'ordonnance de M. le Président du tribunal administratif de Rennes en date du 24 février 2021 désignant Mme Annick LIVERNAUX en qualité de commissaire enquêtrice ;

Les pièces du dossier soumis à enquête publique comprenant le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme et les avis des personnes publiques associées ;

## 1.3 Présentation du projet de révision du PLU



### 1.3.1 La commune et le territoire.

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER se situe au cœur du département d'Ille-et-Vilaine, à une trentaine de kilomètres au nord-est de Rennes. 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 dont le Schéma de Cohérence Territoriale a été approuvé le 29 mai 2015. L'évolution de la population depuis 1968 est marquée par des variations de croissance démographique positive et négative jusqu'en 2012, année à partir de laquelle le taux de croissance annuel moyen s'établit à + 1,45 %.

En 2017, SAINT-AUBIN-DU-CORMIER compte 1499 logements composés essentiellement de résidences principales, avec un taux de vacance relativement élevé de 7,1 %. Le parc des logements est équilibré avec toutefois une sous-représentation des petits logements (T1), ce qui entraîne, à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande relative au desserrement des ménages et au parcours résidentiel. Plus de 50 % du parc de logement est récent (depuis 1970), avec une proportion importante de locations (43,6%). A noter la part importante de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM de 7,2 %, alors que sur l'ensemble de la communauté de communes, ce taux est de 6,5%. En 2013, la population active représente 81,3% des 15-64 ans en hausse depuis 2008, avec une prédominance des catégories « employés » et « ouvriers ». Cette proportion est nettement supérieure à la moyenne départementale (73,6%).

40 % des actifs résidents travaillent à Saint Aubin du Cormier, qui dénombre 2722 emplois.

Les zones d'activités présentes sur le territoire de Saint Aubin du Cormier sont :

<p>Zone communale de La Rousselière. Elle accueille un supermarché, une pharmacie, un fleuriste, un commerce de vêtements, un bar-tabac, une boulangerie-pâtisserie, deux cavistes, un pressing, un garage automobile, un laboratoire d'analyses médicales, des services (assureurs, experts-comptables)...</p>	
<p>Zone communautaire de Chédeville. Elle accueille une trentaine d'entreprises à vocation industrielle, artisanale, tertiaire ou commerciale. Elles emploient environ 500 personnes. L'entreprise Delphi (équipementier automobile) compte à elle seule 200 salariés</p>	

Zone communautaire de La Mottais.

Elle accueille notamment les entreprises CAD et MTA (transport et logistique). Actuellement en phase d'extension, elle propose des parcelles dédiées à l'industrie ou à l'artisanat et dispose également d'un "bâtiment blanc" (construction effectuée par la Communauté de Communes, destinée à accueillir des entreprises en location)



Le secteur agricole est représenté par 14 sièges d'exploitation sur la commune, ainsi que 3 sièges hors commune qui exploitent des terres sur Saint Aubin du Cormier. L'âge moyen des chefs d'exploitation est de 44 ans, la pérennité de l'activité agricole semble assurée pour les prochaines années avec une part importante de jeunes exploitants. La surface agricole utile (SAU) pour les 14 sièges d'exploitations sur le territoire de Saint Aubin du Cormier est de 588 hectares. Les productions dominantes sont les vaches laitières (8 exploitations), la viande bovine (5 exploitations), les vaches allaitantes (3 exploitations). Près de 90% des exploitants produisent des céréales pour la vente ou l'alimentation de leur cheptel. Il existe aujourd'hui, deux EARL (exploitation agricole à responsabilité limitée), six GAEC (groupement agricole d'exploitation en commun), cinq exploitations individuelles, une coopérative (la coopérative Évolution) et un établissement public (lycée professionnel agricole La Lande de la Rencontre).

Les déplacements : Saint Aubin du Cormier est située au carrefour de 2 axes majeurs à grande circulation : l'autoroute A 84 qui relie Rennes à Caen, et la route départementale n° 794 qui contourne l'agglomération au sud-ouest et qui relie Combourg à Vitré. Le centre-ville est traversé par la route départementale n° 812, reliant Saint-Jean-sur-Couesnon et Gosné et par plusieurs routes départementales secondaires qui irriguent le bourg et servent d'accroche aux voies de desserte des différents quartiers. L'automobile est prépondérante dans les déplacements. La commune est desservie par une ligne de transport en commun (Ligne 9a Fougères-Rennes) du service BreizhGo, aux arrêts « Paillotte » et « La Lisenderie ».

Les principaux équipements administratifs, mairie, poste et gendarmerie, sont regroupés en centre-ville. Les équipements scolaires sont constitués de deux écoles primaires et de deux collèges (public et privé), d'un lycée agricole public et d'un lycée professionnel privé. Ils accueillent à la rentrée de l'année scolaire 2015-2016 plus de 1 700 élèves.

Les équipements culturels, loisirs et sportifs sont : une médiathèque, une école de musique, un cinéma, une salle de spectacle (espace Bel Air), un espace-jeunes communautaire, un espace social, un foyer sportif, deux salles de sports, un skatepark, un terrain de swing golf au jardin Bel Air, un terrain de tennis, et un camping municipal.

Les équipements sanitaires et sociaux comprennent un EHPAD pouvant accueillir 112 résidents ainsi qu'un pôle d'activités et de soins adaptés pouvant accompagner 14 patients. Par ailleurs, il existe deux pharmacies, cinq médecins généralistes, quatre chirurgiens-dentistes, cinq infirmiers, six kinésithérapeutes, trois orthophonistes, un psychologue, un podologue, deux opticiens, deux prothésistes dentaires, un audioprothésiste, un ambulancier et un laboratoire d'analyses médicales.

La vie associative est représentée par une soixantaine d'associations touchant les secteurs de la culture, des sports, des loisirs, du social, du périscolaire, de la santé et du patriotisme.

L'enveloppe urbaine du bourg occupe le sommet d'un relief élevé entre la vallée du Couesnon au nord et la vallée de la Veuvre au sud.

La commune de Saint Aubin du Cormier fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine. Elle s'inscrit dans les bassins versants du Couesnon sur la partie nord-est du territoire et de la Vilaine au sud, par l'intermédiaire des sous bassins de l'Illet et du Chevré. Les nombreuses ramifications hydrographiques et quelques plans d'eau constituent un atout majeur pour la commune vis-à-vis de la biodiversité et des corridors écologiques.

L'inventaire des zones humides réalisé par le SAGE Vilaine en 2017, ainsi que les inventaires complémentaires menés en 2018 et 2019 recensent près de 202 ha de zones humides sur le territoire communal. Il convient de noter que les limites de la zone agglomérée sont partiellement couvertes par ces espaces remarquables.

Les boisements sont très présents sous différentes formes : forêts et quelques boisements importants, haies bocagères et ripisylves. Les continuités vertes que composent les unités boisées serviront de trames pour les corridors écologiques.

Le « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » est classé Natura 2000. Il s'étend sur 1 730 hectares et concerne 5 communes, dont 75 ha concernent Saint Aubin du Cormier.

Une ZNIEFF type I « Les Tressardières-Bois de Saint Fiacre » implantée à cheval sur la commune de Gahard et sur la commune de Saint Aubin du Cormier couvre 54 ha du territoire saint-aubinais.

Une ZNIEFF type II « Forêt de Saint aubin du Cormier » (superficie de 933 ha sur 5 communes) couvre un quart du territoire saint aubinais soit environ 705 ha.

La trame verte et bleue est formée des continuités écologiques terrestres et aquatiques, et des réservoirs de biodiversité qui peuvent abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent. Ces réservoirs sont souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF de type 1, MNIE) ou réglementaire (Natura 2000). Les corridors écologiques qui assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, peuvent présenter des points de fragilité ciblés et des éléments de fragmentation du territoire dus le plus souvent aux infrastructures de transport et à l'urbanisation.

Le paysage communal, de caractère rural, alterne les ambiances de paysages partiellement structurés par des haies bocagères et des scènes de grand paysage, largement ouvert, où le regard porte loin. La présence des cours d'eau et des zones humides dans les fonds de vallons sont souvent identifiés par la ripisylve.

Il existe 2 sites classés sur la commune de Saint Aubin du Cormier pour le groupe de Rochers dit « La Roche Piquée en Rumignon » et 2 sites inscrits : « La lande de La Rencontre » et « Le Château et ses abords, étang et bois situés à l'est ».

Le bourg de Saint Aubin du Cormier est situé au nord du territoire communal, il s'est développé autour du château qui fait partie des forteresses des Marches de Bretagne. Le rebord de l'éperon rocheux constitue aujourd'hui la limite entre Saint Aubin du Cormier et Saint-Jean sur-Couesnon qui n'a pas développé d'urbanisation sur cet espace. Le développement urbain s'est donc déployé naturellement vers le sud en direction de Mécé et de Gosné. L'A84 passant à l'ouest du bourg limite également son développement dans cette direction et isole la Lande de la Rencontre du reste du territoire communal.

Saint Aubin du Cormier possède de nombreuses typologies de bâti. Le bâti ancien essentiellement situé le long de l'axe est/ouest constitué de la rue de l'Ecu et de la rue du Château ainsi que le long de l'axe nord/sud constitué de la rue de la Garenne. Plusieurs immeubles de logements collectifs sont implantés en limite du centre-ville ancien, sur de grandes parcelles entourées d'espaces verts. Les maisons mitoyennes contemporaines, les maisons en bandes et l'habitat intermédiaire sont regroupés dans des opérations de lotissements couvrant une période de construction allant des années 1970 à aujourd'hui, on y trouve également quelques opérations d'habitations intermédiaires de petites dimensions. Les maisons individuelles constituent la grande majorité du bâti d'habitation de la commune construites dans les lotissements anciens ou récents et en habitat diffus.

Le tissu artisanal, industriel et commercial est essentiellement situé à l'ouest de l'enveloppe urbaine. Le bâti se caractérise par de grands volumes à distance des voies. Les secteurs de la Ville en Pierre et de la

zone industrielle rue d'Armorique devraient, à terme, permettre la rénovation et la reconversion des locaux ou des sites. Ils peuvent constituer des réserves foncières pour un développement urbain stratégique.

Le bâti en dehors de la structure urbaine principale est essentiellement situé sur la Lande de la Rencontre, où se sont installés la base militaire et le lycée agricole, ainsi que des hameaux anciens et des fermes.

Le hameau ancien des Grandes Gâches a été agrandi par des constructions pavillonnaires neuves qui ne tiennent pas compte du contexte urbain et architectural dans lequel elles se sont implantées. Le lotissement pose également la problématique de l'accès et de la voirie nécessaire à l'usage du lieu, notamment pour la sécurisation de l'accès à la zone urbanisée.

Le patrimoine communal de Saint Aubin du Cormier est constitué : du site archéologique de la Forêt de Haute Sève, où sont protégés 5 menhirs, du château, de l'église Saint Aubin (1899-1902), de la chapelle Saint Denis (XIX<sup>ème</sup> siècle) située au village de Bécherel, de la croix du Bourg-au-Loup (XVII<sup>ème</sup>-XVIII<sup>ème</sup> siècles) située route de La Bouëxière.

Il est complété par le patrimoine vernaculaire du territoire : les habitations anciennes, les maisons de maîtres et les maisons bourgeoises du centre-ville, les lavoirs, puits, fontaines, sources, fours, cadrans solaires, croix, calvaires, chapelles, menhirs....

Les prévisions démographiques : Saint Aubin du Cormier se caractérise par une croissance démographique soutenue depuis près de 30 ans, en dehors d'une période creuse de 4 ans entre 2008 et 2012 qui s'explique par une rétention foncière importante. Sur la période 2012-2017, la commune a autorisé en moyenne 27 logements par an. Si on analyse le nombre de logements autorisés lors de la période 2017-2019 (47 logements par an en moyenne), on peut estimer que le taux de croissance annuel sera proche des 3%. Cette hypothèse de croissance démographique entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 1350 habitants d'ici 2030 et un besoin de logements d'environ 573 unités, soit environ 57 logements par an.

Ce taux de croissance potentiel est relativement important mais doit permettre à la commune de mener à bien ses objectifs très élevés de densification. 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 commune occupe une position favorable à proximité d'un échangeur avec l'autoroute des estuaires et au cœur d'un espace champêtre et paysager de qualité, ainsi que la présence d'équipements collectifs structurants et de très nombreux commerces.

Le présent PLU doit permettre la réalisation de 573 nouveaux logements réparti au sein de la zone agglomérée, par changement de destination, et en extension de la zone agglomérée.

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg comptabilise un potentiel théorique d'environ 145 logements dans des dents creuses individuelles et des secteurs de densification.

La ZAC de la Bellangerie en cours d'aménagement permettra la construction d'environ 75 logements à l'approbation du présent PLU dans la tranche n°2.

49 bâtiments pouvant changer de destination ont été identifiés, la commune estime qu'environ 10% de ces bâtiments seront effectivement transformés en logement (soit environ 5 logements).

Les logements en extension de la zone agglomérée :

Secteur 1 : 75 logements dans la tranche 4 de la Zac de la Bellangerie, superficie d'environ 3 ha classé en 1AU.

Secteur 2 : 185 logements en continuité ouest de la ZAC de la Bellangerie, superficie d'environ 7,4 ha classé en 1AU.

Secteur 3 : 90 logements dans la continuité du site précédent, superficie d'environ 3,6 ha, classé en 1AU. Dans ces secteurs, le programme de logements comprendra 20 % de logements à vocation sociale.

Eaux usées : La compétence assainissement est assurée par Liffré-Cormier Communauté depuis 2019. Le service d'assainissement a été confié à la SAUR dans le cadre d'une délégation de service public. Le contrat, signé à la date du 1er Janvier 2019 arrivera à échéance le 31 décembre 2029.

Le diagnostic du réseau de collecte des eaux usées a mis en évidence des intrusions d'eaux parasites lors des épisodes pluvieux importants. Ceci provoque des dépassements du débit de référence à la station d'épuration et des débordements au milieu naturel. Un certain nombre de travaux ont déjà été menés par Saint Aubin du Cormier avant la prise de compétence de Liffré-Cormier Communauté.

Les eaux usées de la commune sont collectées et raccordées à la station d'épuration communale située au sud de l'agglomération. Les effluents sont de type domestique et industriel. Mise en service en 1996, la station d'épuration communale de type « boues activées à aération prolongée » dispose d'une capacité de traitement de 3 700 équivalents habitants. Elle est équipée d'un poste de relèvement en entrée de station. Ce poste dispose d'un trop plein qui déverse les flux excédentaires vers un bassin tampon et les anciennes lagunes. La station traite actuellement 1900 Eq-hab en situation moyenne soit 51% de sa charge et 2 500 Eq-hab en situation de pointe soit 67% de sa charge. Elle peut donc encore recevoir 1200 Eq-hab soit environ 520 logements.

La charge supplémentaire à traiter par la station d'épuration selon les prévisions du PLU a été évaluée à 2 775 équivalents habitants. La station d'épuration ne sera donc pas en mesure de traiter l'ensemble des effluents générés par les futures urbanisations prévues à l'échelle du PLU.

Une réflexion sur l'extension de la station est programmée pour 2021 par Liffré Cormier Communauté qui a pris la compétence assainissement au 1er Janvier 2020. Les travaux sont envisagés pour 2025.

Assainissement non collectif : Liffré-Cormier Communauté assure la compétence du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) depuis 2017 pour la commune de Saint Aubin du Cormier. Celui-ci assurera obligatoirement le contrôle technique des installations d'assainissement autonome qui concernent les installations récentes et existantes. Sur la commune de Saint Aubin du Cormier, la dernière campagne de contrôles a été réalisée en 2013.

Eaux pluviales : Saint Aubin du Cormier est située sur les bassins versants d'affluents de l'Illet, s'écoulant au Sud et à l'Ouest de l'agglomération et sur les bassins versants d'affluents du Couesnon qui s'écoulent vers le Nord. La gestion des eaux pluviales est assurée en régie par la commune (entretien, curage...).

Le plan du réseau d'évacuation des eaux pluviales de la commune a été réalisé en intégrant les plans de recollement des travaux récents ainsi qu'en réalisant une phase terrain. Le système de collecte des eaux pluviales est composé de canalisations dont les diamètres varient de 200 mm à 1200 mm. Le linéaire de réseaux est évalué à 30 km. La commune de Saint Aubin du Cormier dispose de 11 ouvrages de gestion des eaux pluviales réalisés dans le cadre des différents projets d'aménagements.

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.

Eau potable : La compétence eau potable est assurée par Liffré-Cormier Communauté. Seule la défense incendie est une compétence communale. La commune de Saint Aubin du Cormier dispose un ouvrage de stockage de 250 m<sup>3</sup>. Ce réservoir est situé rue des Hautes Cours au Nord-Ouest du centre-ville.

Les ressources en eau proviennent uniquement d'importations, à savoir 147 076 m<sup>3</sup> du SMPBC (Syndicat Mixte de Production d'eau potable du Bassin du Couesnon) et 23 200 m<sup>3</sup> du SIE du Chesne (Syndicat Intercommunal des Eaux).

La défense incendie est assurée par 57 hydrants sur l'ensemble du territoire communal, soit 49 poteaux incendies et 8 puisards.

Gestion des déchets : La commune de 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 Chaîne : 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.

### **1.3.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Le PADD a été débattu en conseil municipal le 21 mai 2019 et le 6 octobre 2019, il définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de Saint Aubin du Cormier en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui constitue une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

Les orientations qui ont été définies visent essentiellement à développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, et à répondre aux enjeux communaux d'aménagement :

I : Accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière.

1. Produire du logement pour satisfaire une demande de plus en plus importante : Saint Aubin du Cormier a connu une forte croissance démographique sur la période 1990 -2000 supérieure à 3% par an, qui a stagné entre 2008 et 2012. Depuis peu, la commune retrouve une croissance en adéquation avec son statut de pôle de bassin de vie. La municipalité souhaite conforter ce rôle de pôle en tablant sur un rythme de croissance estimé à environ 3% par an pour la prochaine décennie. La commune qui compte environ 4000 habitants en 2020, vise une population de 5350 habitants à l'horizon du PLU, ce qui implique la réalisation d'environ 575 logements supplémentaires.
2. Faciliter l'habitat dans l'enveloppe urbaine pour limiter les extensions : Afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles, de limiter les déplacements de véhicules, de maintenir le dynamisme du centre-ville en gardant la proximité des habitants avec les commerces, équipements et services, la réalisation de logements se fera notamment en densifiant l'enveloppe urbaine. L'analyse du potentiel de densification prévoit la création de 145 nouveaux logements en densification ou en renouvellement urbain et environ 75 nouveaux logements dans des opérations en cours (ZAC de la Bellangerie). Les 350 nouveaux logements restants prendront place sur plusieurs secteurs d'extension urbaine, représentant au total environ 14 hectares.
3. Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels : Au cours de la décennie passée, la densité moyenne pour les nouveaux secteurs d'habitat n'était que de 15,8 logts par hectare. Afin de freiner l'étalement urbain et préserver les 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. Cet objectif pourra être décliné de

manière différenciée suivant les secteurs, afin de tenir compte des contraintes propres à chaque site, de l'environnement bâti existant et des enjeux relevés en matière de paysage.

4. Maintenir une répartition équilibrée de l'offre de logements aidés et renforcer la mixité : Saint Aubin du Cormier possède à ce jour un parc de logements sociaux supérieur à la moyenne de Liffré Cormier Communauté (soit plus de 7%). Afin de renforcer la cohésion sociale et faciliter l'insertion des nouveaux habitants, une réflexion particulière sera menée quant à la mise en œuvre d'une mixité dans les futures opérations à vocation d'habitat : type d'habitat diversifié, mixité de la population, variété des fonctions urbaines.
5. Maintenir les possibilités d'évolution des habitations situées en dehors des zones constructibles : Dans un souci de respect des réglementations en vigueur et de préservation de l'activité agricole, les écarts et hameaux n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation. Cependant, le bâti existant de ces secteurs conservera des possibilités d'évolution telles que l'extension, la construction d'annexe ou encore le changement de destination dans le respect de l'activité agricole et des espaces naturels avoisinants.

## II : Poursuivre le développement de Saint Aubin du Cormier en tant que pôle d'emplois.

1. Renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville : pôle commercial, Saint Aubin du Cormier dispose d'une offre de commerces et de services de proximité diversifiée, permettant de fournir des services quotidiens aux Saint-Aubinais mais également aux résidents des communes limitrophes. L'objectif du projet de PLU est donc de soutenir et développer par le biais d'outils règlementaires le maintien et la création de nouveaux commerces au cœur de ville. Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux du centre-ville sera règlementé ainsi que le maintien de la complémentarité commerciale entre le centre-ville et les secteurs périphériques.
2. Développer l'activité touristique : La ville, forte d'un patrimoine historique riche et varié, est située au cœur d'un bocage vallonné et de qualité où la nature a toute sa place. La commune souhaite confirmer le tourisme comme composante de l'économie Saint Aubinaise. Cela passe par le maintien et le développement des zones de loisirs et espaces récréatifs, d'une offre marchande dans la centralité mais également sur le site du château et du plan d'eau, de l'offre hôtelière (camping, gîtes...).
3. Poursuivre le développement de Saint Aubin du Cormier en tant que pôle d'emplois : Pour accompagner le développement économique de Liffré Cormier Communauté, la commune doit être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises. La zone d'activités de la Mottais, considérée comme structurante à l'échelle du territoire, fera l'objet d'extensions sur environ 38 ha. Les autres zones d'activités de Chédeville et de la Rousselière sont confirmées dans leur vocation à accueillir des activités économiques. Sur l'ensemble de ces zones, le maintien ou l'extension des entreprises en place doit être facilité.
4. Préserver le foncier agricole et favoriser les nouvelles installations : Plus de 50% du territoire de Saint Aubin du Cormier est à destination de l'agriculture. Composante essentielle de l'équilibre du territoire, elle joue un rôle important dans l'entretien et l'identité territoriale. Il s'agit donc de garantir la continuité de l'activité agricole pour les exploitations présentes en définissant des zones dans lesquelles seule l'activité agricole pourra se développer. Dans ces zones, les bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets agricoles autorisée.
5. Ne pas figer les entreprises installées en campagne : Saint Aubin du Cormier compte plusieurs activités en campagne que la commune souhaite maintenir. Le projet de PLU délimite des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation économique, permettant aux entreprises en place de pouvoir évoluer dans le respect et la préservation de l'activité agricole et des espaces naturels avoisinants.

### III : Maintenir un cadre de vie agréable.

1. Répondre aux besoins de la population par une offre adaptée en équipements et services : Les évolutions démographiques récentes et projetées font apparaître la nécessité de faire progressivement évoluer l'offre de services et d'équipements, essentielles à l'échelle d'une commune dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres entre la population. La commune envisage donc la création de réserves foncières pour l'extension d'équipements existants (collège Pierre de Dreux, groupe scolaire Alix de Bretagne, cimetière...), la création de nouveaux équipements collectifs (pôle social de proximité, maison médicale, parc urbain entre le collège et la rue Leclerc...), et la création de réserves foncières en extension de la zone agglomérée pour la réalisation de terrains de sports et d'une nouvelle caserne de gendarmerie.
2. Conforter l'axe structurant «centre-ville/bois de Rumignon » Les ruines du château, l'étang, les espaces boisés environnants forment un complexe qui est devenu peu lisible. Il s'agit ici de mettre en valeur cet ensemble afin d'en faire un lieu de mémoire et de détente. Le projet de PLU prévoit de créer un axe fort « centre-ville - jardin d'Odile - camping - étang - château - bois de Rumignon», en mettant en place un site patrimonial remarquable sur le centre-ville, en confortant le circuit touristique du centre-ville, en réaménageant le parking de l'étang. La commune souhaite obtenir le label touristique Petite Cité de caractère.
3. Promouvoir l'accès aux communications numériques : Le projet de PLU, en centralisant le développement de l'habitat et des activités économiques, permettra de favoriser le développement des communications numériques.
4. Améliorer les performances énergétiques des constructions : afin d'œuvrer pour la transition énergétique, le recours aux énergies renouvelables sera préconisé. Dans l'objectif de réduire les consommations d'énergie, le projet de PLU facilite les procédés de construction en faveur des énergies renouvelables et limite les contraintes architecturales.
5. Prendre en compte le risque inondation : afin de limiter l'exposition de la population aux risques engendrés par les inondations, les constructions nouvelles seront limitées dans le périmètre défini par l'Atlas des Zones Inondables.

### IV : Favoriser la diversification des modes de déplacements.

1. Mettre en valeur et sécuriser les entrées de ville : les entrées du bourg de Saint Aubin du Cormier nécessitent des actions et opérations au cours des années à venir afin de mieux les mettre en valeur mais également sécuriser les secteurs les plus dangereux pour les piétons et cyclistes.
2. Améliorer les déplacements motorisés : afin de sécuriser les déplacements des piétons et des cyclistes et améliorer le cadre de vie des résidents, la commune souhaite favoriser la cohabitation entre les différents moyens de circulation. Cet objectif passe par la création d'un site de transport partagé, l'agrandissement de l'aire de covoiturage, et le réaménagement de plusieurs voies.
3. Requalifier l'offre de stationnement : L'offre de stationnement doit être prévue ou maintenue, en particulier aux abords des commerces et des équipements. 230 places de stationnement ont été inventoriées uniquement dans la centralité. Plusieurs parkings existants pourront faire l'objet de réaménagements : Place du Champ de Foire, autour de l'étang, rue du stade. L'offre de stationnement pour les deux-roues sera complétée aux abords des équipements collectifs et dans le centre-ville. Sur le reste du territoire Saint-Aubinais, des solutions de mutualisation et d'optimisation du stationnement pourront être favorisées localement, sur des espaces privés ou publics. La commune privilégiera la mise en œuvre de stationnements perméables.
4. Développer les axes structurants : Confronté à des limites administrative et physique (A84) à l'ouest et au nord, Saint Aubin du Cormier ne peut se développer que vers le sud et l'est. La rue du Stade et l'Avenue d'Espagne pourraient donc subir une hausse non négligeable du trafic automobile. Afin de désengorger ces rues, une nouvelle voie structurante pourrait être créée au

sud de la zone agglomérée. En accompagnement, une réflexion sera menée sur l'aménagement du croisement entre l'avenue d'Espagne et la RD 794.

5. Poursuivre la politique en faveur des liaisons douces sur l'ensemble du territoire communal : Centraliser emplois, habitat et services conduit à accorder une place croissante à la marche à pied et à l'usage des deux-roues dans les déplacements quotidiens. Renforcer le maillage des itinéraires piétons-vélos constitue donc un axe fort du projet communal. Les actions projetées consistent à faciliter la connexion entre le bourg et la Lande de la Rencontre, à renforcer les liaisons douces entre les pôles commerciaux, d'équipements, scolaires, de loisirs, ainsi que le site de transport partagé et les secteurs d'habitat. La greffe des nouvelles opérations d'habitat aux quartiers existants sera favorisée par des liaisons piétons-vélos. Enfin, dans le but de limiter les déplacements et de réduire les gaz à effet de serre, toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation seront implantées dans la zone agglomérée ou ses extensions, le plus proche possible des équipements, commerces et services.

#### V : Préserver la biodiversité.

1. Préserver la trame bleue communale : Conformément aux prescriptions des SAGE Vilaine et Couesnon, le PLU doit protéger les milieux aquatiques. Des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau sont fixés. Ce souci de préservation permet de préserver et gérer les zones humides en y limitant ou interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement, mais aussi de préserver et restaurer les fonctionnalités des cours d'eau et les écosystèmes aquatiques.
2. Conserver l'abondante trame verte saint Aubinaise : Les boisements et haies bocagères présentent un intérêt paysager, écologique et énergétique pour la régulation hydraulique, la lutte contre l'érosion et les vents dominants, la protection des écosystèmes... Ils représentent 37% du territoire communal. Leur protection systématique irait à l'encontre de la qualité paysagère (obstruction des vues lointaines) et du bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques (enfrichement des zones humides et de certains cours d'eau). Il sera donc procédé à la détermination des haies, coulées vertes et boisements qu'il sera judicieux de préserver.
3. Sauvegarder les multiples réservoirs de biodiversité : Plusieurs réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ont été identifiés. Ce sont des milieux naturels essentiels aux différentes espèces faunistiques et floristiques pour assurer leur cycle de vie. En outre, le PLU assure la préservation et la protection du site Natura 2000 «Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève» et des ZNIEFF, milieux qui contribuent fortement à la trame verte et bleue intercommunale. Les corridors écologiques assurant des connexions entre les réservoirs de biodiversité communaux et intercommunaux, seront également préservés.

#### VI : Mettre en valeur les paysages Saint Aubinais.

1. Sauvegarder les paysages d'une commune entre collines et forêt : Il s'agit de préserver la qualité paysagère de l'étang et de ses abords tout en maintenant la diversité de ses usages, de préserver les diverses scènes fluviales et agraires des vallons en limitant leur enfrichement, de maintenir les lisières forestières à distance des nouveaux secteurs urbains, de protéger les sites classés et inscrits et enfin de conserver la vocation agraire de la campagne ouverte.
2. Matérialiser clairement les limites de l'urbanisation : Dans les espaces de transition entre espaces bâtis et espaces cultivés, les haies, cheminements, cours d'eau, et fossés existant doivent être maintenus ou, le cas échéant, reconstitués. Ces éléments matérialisent les limites de l'urbanisation et atténuent l'impact paysager des constructions en frange, en particulier lors des nouvelles opérations d'aménagement. Des préconisations seront faites pour améliorer l'insertion paysagère des programmes de construction.
3. Préserver, mieux faire connaître et valoriser le patrimoine bâti remarquable : Saint Aubin du Cormier dispose d'éléments bâtis qui méritent d'être connus, préservés et mis en valeur. Outre le

patrimoine religieux remarquable, le patrimoine urbain du centre-ville constitue par sa structure, ses espaces publics et ses bâtiments anciens un ensemble architectural de qualité qu'il convient de préserver et mettre en valeur. La commune possède également un « petit » patrimoine maillant son territoire. On peut notamment citer la maison du 14 place Alexandre Veillard datant de 1614, de nombreuses maisons des XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles, des puits ...Ces éléments sont les témoignages historiques et culturels de la commune, mais aussi, parfois des marqueurs intéressants du paysage. Leurs caractéristiques essentielles doivent être conservées et leur environnement mis en valeur si possible.

### **1.3.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements applicables à certains secteurs, elles précisent le principe de desserte par les voies et cheminements et les éléments du paysage à préserver. Elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.

Le projet de PLU de Saint Aubin du Cormier prévoit des orientations d'aménagement et de programmation thématiques ainsi que 16 orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prenant la forme de schémas de principe.

#### 1.3.3.1 Orientations d'aménagement et de programmation thématiques.

##### Le tissu urbain et les principes de construction

- Implantation du bâti : permettre l'évolution de la maison pour les besoins de la famille. L'implantation en limite de propriété facilite les possibilités d'extension et la construction de volumes secondaires.
- Economie d'espace : privilégier les parcelles étroites et allongée qui permettent une utilisation plus rationnelle par le bâti et une réduction des coûts de VRD.
- Economie d'énergie : orienter la construction sur la parcelle pour tenir compte de l'ensoleillement et limiter les ombres portées, favoriser les apports solaires passifs. Privilégier l'éclairage naturel, la double orientation des logements, prévoir des protections solaires extérieures, maximiser les surfaces permettant l'infiltration des eaux pluviales.
- Construire dans la pente : adapter la construction au site en évitant les modifications de terrain. Positionner le garage en fonction de l'accès au terrain.

##### Les déplacements

- La voirie : la trame viaire devra permettre de distinguer réseau structurant et réseau de desserte de l'opération. Les voies structurantes assurent la circulation et les échanges entre quartiers et les voies de desserte les déplacements de proximité. L'organisation et le traitement de ces voies devront permettre une circulation partagée et apaisée, favorable à la pratique des modes doux. Dans les secteurs à vocation économique, des aménagements spécifiques à la circulation des poids lourds devront être prévus. Tous les modes de déplacement devront être pris en compte par un partage de la voirie adapté à l'espace public.
- Les livraisons : les places de livraisons nécessaires aux activités économiques devront être dimensionnée et localisée de façon à ne pas occasionner de gêne pour le fonctionnement de l'espace public.

##### - Les modes doux :

Le principe de continuité des itinéraires modes doux est un enjeu majeur pour le développement de leur pratique. Une attention particulière sera portée au maillage des itinéraires, le principe de perméabilité des îlots sera recherché pour éviter les effets coupures liés au bâti ou à une infrastructure de transports. Les tracés les plus directs possibles vers les centralités, les équipements, les arrêts de transports en commun seront définis. Les aménagements des espaces publics devront permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et le stationnement vélos à proximité des équipements et commerces.



- Le stationnement :



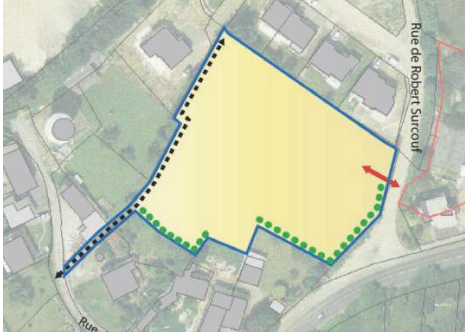
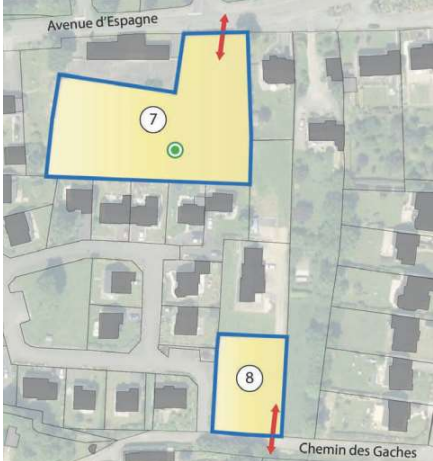
Des solutions d'intégration du stationnement aux constructions devront être recherchées.

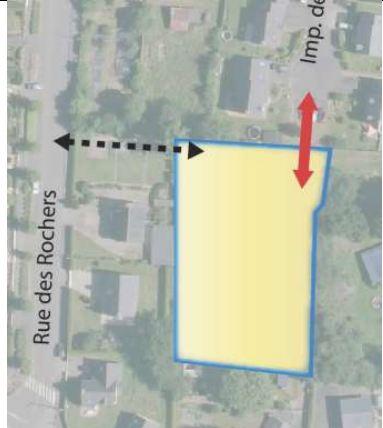

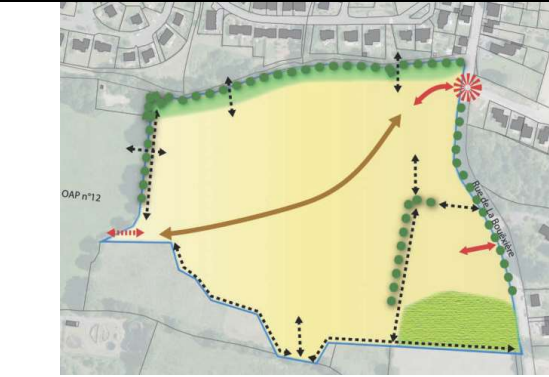
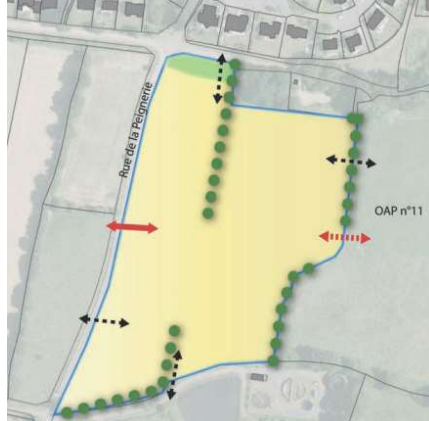
En aérien, un traitement qualitatif des espaces devra être réalisé : plantations; aménagements paysagers; choix des revêtements notamment perméables. Le traitement apporté à ces espaces pourra favoriser des usages différents. Lorsque le stationnement est réalisé dans un volume bâti, il devra faire l'objet d'un traitement qualitatif, architectural et/ou paysager notamment des façades visibles depuis l'espace public. L'accès du stationnement en sous-sol devra être réalisé de manière à faciliter son utilisation par les usagers, le stationnement visiteurs ne doit pas générer de stationnement sauvage. La mutualisation du stationnement sera recherchée.

1.3.3.2 Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisent les principales caractéristiques en matière de desserte, de programmation et des éléments du paysage à préserver.

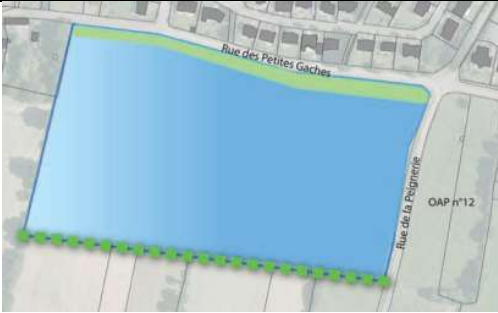
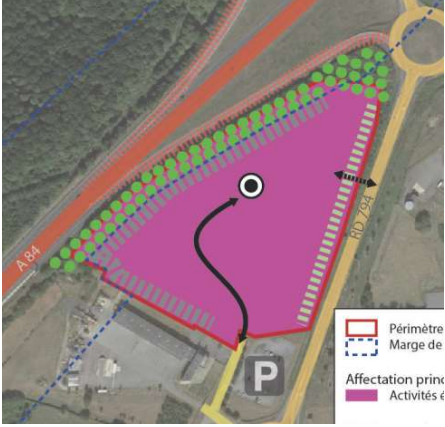

<p>OAP n° 1 Secteur des jardins du Champ de Foire Destination Habitat Superficie : 1,3 ha. Densité minimale : 26 logts/ha dont 20% de logts locatifs sociaux. Nombre minimum de logts : 33 logts dont 5 LLS. Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.</p>	
<p>OAP n° 2 Secteur de la rue de l'Écu Destination Habitat Superficie : 0,75 ha. Densité minimale : 25 logts/ha dont 20% de logts accession aidées. Nombre minimum de logts : 16 logts dont 3 en accession aidée. Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.</p>	

<p>OAP n° 3  Secteur de la rue de Rennes.  Destination Habitat  Superficie : 4,33 ha.  Nombre minimum de logts secteur A : 30 logts dont 6 locatifs sociaux.  Nombre minimum de logts secteur B : 10 logts dont 2 locatifs sociaux.  Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.</p>	 <p>The map shows a street layout with Rue de Rennes running diagonally. Two areas are highlighted in yellow: Sector A, a larger area with diagonal hatching, and Sector B, a smaller area with diagonal hatching. A green dashed line indicates a boundary or path.</p>
<p>OAP n°4 et n°5  Secteur de la rue du Général de Gaulle.  Destination Habitat.  Superficie : 0,20 ha pour l'OAP 4.  Superficie : 0,25 ha pour l'OAP 5.  Nombre minimum de logts OAP 4: 4 logts sous forme de collectif uniquement.  Nombre minimum de logts OAP 5: 10 logts sous forme de collectif ou habitat intermédiaire.</p>	 <p>The map shows a street grid with Rue Leclerc, Rue des Rosiers, Rue du Général de Gaulle, and Rue de l'Écu. Two plots are highlighted in yellow and numbered: Plot 4 is a small triangular plot, and Plot 5 is a larger rectangular plot.</p>
<p>OAP n° 6  Secteur des Hautes Cours.  Destination Habitat  Superficie : 0,46 ha.  Densité minimale : 25 logts/ha.  Nombre minimum de logts : 11 logts.  Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.</p>	 <p>The map shows a large yellow plot with a blue boundary. A red arrow points to the plot. The street Rue de Robert Surcouf is visible on the right side.</p>
<p>OAP n°7 et n°8  Secteur de Preville.  Destination Habitat.  Superficie : 0,38 ha pour l'OAP 7.  Superficie : 0,09 ha pour l'OAP 8.  Nombre minimum de logts OAP 7: 8 logts.  Nombre minimum de logts OAP 8: 2 logts  Logt individuel, individuel groupé, intermédiaire ou collectif.</p>	 <p>The map shows a street grid with Avenue d'Espagne and Chemin des Gaches. Two plots are highlighted in yellow and numbered: Plot 7 is a large irregular plot, and Plot 8 is a smaller rectangular plot. Red arrows point to each plot.</p>

<p>OAP n° 9 Secteur des Buttes Blanches. Destination Habitat Superficie : 0,24 ha. Densité minimale : 25 logts/ha. Nombre minimum de logts : 6 logts. Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.</p>	
<p>OAP n° 10 Secteur de la Bellangerie. Destination Habitat Superficie : 3 ha. Densité minimale : 25 logts/ha. Nombre minimum de logts : 75 logts. Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.</p>	
<p>OAP n° 11 Secteur du Petit Baudrin. Destination Habitat Superficie : 7,4 ha. Densité minimale : 25 logts/ha. Nombre minimum de logts : 185 logts dont 37 LLS. Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.</p>	
<p>OAP n° 12 Secteur du Champ Bigot. Destination Habitat Superficie : 3,6 ha. Densité minimale : 25 logts/ha. Nombre minimum de logts : 90 logts dont 18 LLS. Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.</p>	



OAP n°	Nombre minimum de logements	Superficie en ha	Densité (lgts/ha)	Nombre minimum de lgts aidés
1	33	1,27	26	5
2	16	0,64	25	3
3 A	30	0,32	94	6
3 B	10	0,27	37	2
4	4	0,16	25	
5	10	0,25	40	
6	11	0,44	25	
7	8	0,38	21	
8	2	0,09	22	
9	6	0,24	25	
10	75	3,00	25	
11	185	7,40	25	37
12	90	3,60	25	18
	<b>480</b>	<b>18,1</b>	<b>26,6</b>	<b>71</b>

<p>OAP n° 13 Secteur des Grandes Gaches. Destination Equipements collectifs Superficie : 5 ha.</p>	
<p>OAP n° 14 Secteur de la Chaine. Superficie : 5 ha. Secteur mixte qui a vocation à recevoir des activités économiques et des équipements d'intérêt collectif et de services publics. Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.</p>	
<p>OAP n° 15 Secteur des Grandes Gaches/ Les Prés Hauts. Superficie : 18 ha. Secteur mixte qui a vocation à recevoir principalement des activités économiques et éventuellement des équipements d'intérêt collectif et de services publics. Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.</p>	

OAP n° 16

Secteur de la Mottais.

Superficie : 20,8 ha.

Secteur mixte qui a vocation à recevoir principalement des activités économiques et éventuellement des équipements d'intérêt collectif et de services publics. Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.



### 1.3.4 Le règlement.

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique. Seuls la partie écrite et le document composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme.

#### Le règlement écrit.

Le règlement écrit est indissociable des plans de zonage. Il contient les règles générales d'urbanisme ainsi que les servitudes d'utilisation des sols destinés à la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il précise pour chaque zone identifiée au règlement graphique, les règles particulières d'occupation des sols suivant les usages ou la nature de leur affectation dans le projet de PLU.

Il comprend en préliminaire des règles applicables à chaque zonage les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du document.

Les zones urbaines (U)	
Elles regroupent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont la capacité à desservir les nouveaux quartiers.  Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.	
Zone UA	La zone UA est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu. Elle couvre le centre-ville ancien, dont le bâti présente une morphologie et des caractéristiques architecturales spécifiques. Les destinations des constructions autorisées dans la zone UA sont l'habitat, les commerces et activités de services, les équipements d'intérêt collectifs et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
Zone UB	La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements

	essentiels. Elle couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du centre-ville ancien. Les destinations des constructions autorisées dans la zone UB sont l'habitat, les commerces et activités de services, les équipements d'intérêt collectifs et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire.
Zone UO	La zone UO est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle couvre les secteurs opérationnels. Les destinations des constructions autorisées dans la zone UO sont l'habitat, les commerces et les activités de services, les équipements d'intérêt collectifs et services publics, autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.
Zone UZ	La zone UZ correspond à la ZAC de la Bellangerie. Secteur à vocation principale d'habitat, cette zone comporte également des équipements collectifs et des espaces récréatifs. Les destinations des constructions autorisées dans la zone UZ sont l'habitat, les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
Zone UE	La zone UE est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Les destinations des constructions autorisées dans la zone UE sont les commerces et les activités de service, les équipements d'intérêt collectifs et les services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.
Zone UL	La zone UL est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif. Les destinations des constructions autorisées sont l'habitation, les commerces et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
Zone UP	La zone UP qui correspond au parc urbain situé autour de l'étang. est destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements touristiques, de service public ou d'intérêt collectif ainsi que les hébergements de plein air et les aires de jeux. Les destinations des constructions autorisées sont les commerces et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
Les zones à urbaniser (AU)	
Ces zones sont constituées des espaces libres au sein du tissu urbain, et des secteurs en extension. Elles sont la traduction du projet de développement de la commune.	
Zone 1AUO	La zone 1AUO correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU. Les destinations des constructions autorisées dans la zone 1AUO sont l'habitat, les équipements d'intérêt collectif et services publics

Zone 1 AUE	<p>La zone 1AUE correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale d'activités économiques.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU. Les destinations des constructions autorisées dans la zone 1AUE sont les commerces et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et les services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.</p>
Zone 1 AUL	<p>La zone 1AUL correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale d'équipements collectifs.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU. Les destinations des constructions autorisées sont les équipements d'intérêt collectif et les services publics</p>
Zone 1 AUM	<p>La zone 1AUM correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation mixte : Équipements collectifs et activités économiques. Elle couvre le parc de la Chaîne.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU. Les destinations des constructions autorisées dans la zone 1AUM sont l'habitat, les commerces et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.</p>
Zone 2AUE	<p>La zone 2AUE correspondant au secteur à vocation principale économique de La Mottais.</p> <p>C'est un secteur à caractère majoritairement naturel ou agricole de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU.</p>
Les zones agricoles	
Zone A	<p>La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et délimite les parties du territoire affectées aux activités agricoles et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines.</p> <p>Sont admises dans cette zone les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs. Les activités, constructions et installations non nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.</p> <p>Les destinations des constructions autorisées sont les exploitations agricole et forestière, Habitation - Logement (sous conditions définies à l'article A 2) Équipements d'intérêt collectif et services publics - Locaux</p>

	techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous conditions définies à l'article A 2).
Zone AE	<p>A titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la zone AE peut recevoir des constructions susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants. Elle couvre six secteurs à vocation économique situés en zone agricole, à la Lande de la Rencontre et à la Lande aux Bœufs.</p> <p>Les destinations des constructions autorisées sont les exploitations agricoles, les équipements d'intérêt collectif et services publics autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire.</p>
Zone AL	<p>A titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la zone AL peut recevoir des équipements collectifs dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants. Elle couvre le lycée agricole situé à la Lande de la Rencontre.</p> <p>Les destinations des constructions autorisées sont l'habitation pour l'hébergement, les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>
Zone AV	<p>A titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la zone AV peut recevoir des équipements collectifs, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants. Elle couvre l'aire d'accueil des gens du voyage.</p> <p>Les destinations des constructions autorisées sont les équipements d'intérêt collectif et services publics (Réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage et construction des bâtiments et installations liés à cette dernière).</p>
Les zones naturelles et forestières	
Zone NA	<p>La zone NA est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.</p> <p>Elle couvre quelques petits boisements, les abords des cours d'eau et de grands espaces naturels constitutifs des continuités écologiques de Saint Aubin du Cormier.</p> <p>Les destinations des constructions autorisées sont l'habitation (Logement sous conditions définies à l'article A 2), les équipements d'intérêt collectif et services publics (Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous conditions définies à l'article A 2).</p>
Zone NC	<p>La zone NC correspond à l'ancienne carrière de la rue de Dinan.</p> <p>Aucune destination n'est autorisée.</p>

Zone NM	La zone NM correspond au camp militaire de la Lande d'Ouée. Les destinations des constructions autorisées sont liées aux activités de Défense Nationale ou d'intérêt public ou de service public.
Zone NP	La zone NP est destinée à être protégée de manière stricte en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières. Elle couvre les MNIE, le site Natura 2000, les ZNIEFF de type I, la zone inondable et de nombreuses zones humides implantées à proximité des continuités écologiques. Les destinations des constructions autorisées sont les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Annexe 1 : Règles relatives aux places de stationnement.

Annexe 2 : Potentiel allergisant des végétaux.

Annexe 3 : Arrêté préfectoral de la prise d'eau du Rocher.

Annexe 4 : Liste des plantes invasives de Bretagne.

### Le règlement graphique

Le règlement graphique est composé de 3 planches couleur à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup>, présentant sur le territoire de la commune la délimitation des zones urbaines, agricoles et naturelles, les prescriptions diverses et les servitudes, ainsi que les dispositions relatives aux espaces naturels et au patrimoine.

Le zonage délimite les secteurs urbanisés existants, les secteurs d'urbanisation future à destination de l'habitat ou des activités, les espaces naturels et les espaces à vocation agricole.

### **1.3.5 La concertation.**

Jusqu'à l'arrêt du projet le 2 novembre 2020, le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'un travail de concertation avec le public.

Les modalités de la concertation rappelées dans la délibération du 2 novembre 2020 ont été les suivantes :  
Affichage de la délibération de prescription du PLU du 29 mars 2016 en mairie pendant toute la durée des études.

Avis administratif inséré dans la presse pour l'information au public de la prescription du PLU en date du 29 mars 2016.

Parution de 3 articles sur le site Internet de la ville correspondant à l'explication de la procédure de révision du PLU, du rapport de présentation et du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Mise à disposition de documents d'information sur le PLU, notamment « le porter à connaissance » établi par les services de l'Etat.

Mise à disposition d'un registre destiné au public pour y noter ses remarques et observations ouvert le 29 mars 2016 suscitant 10 courriers de remarques.

Réalisation d'une exposition en mairie de Saint Aubin du Cormier, sous forme de panneaux A0, organisée du 23 mai 2017 à ce jour, présentant le Plan Local d'Urbanisme, le diagnostic territorial et les orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durable (4 planches A 0).

Organisation de 2 réunions publiques générales :

Le 2 mars 2017 à 21h réunissant 50 personnes : Présentation conjointe avec les communes de Gosné et de Mézières sur Couesnon. Présentation de la démarche de révision des PLU et des modalités de concertation. La publicité a été assurée sous la forme d'information dans le bulletin municipal n° 174 du mois de mars 2017.

Le 21 mars 2019 à 20h30 réunissant 30 personnes (plus élus) : Présentation du diagnostic de territoire et du PADD. La publicité a été assurée sous la forme d'information dans le bulletin municipal n° 6 du mois de mars 2019.

Organisation de 2 réunions publiques de quartier :

Le 15 décembre 2019 à 19h00 réunissant environ 20 personnes (plus élus) : Présentation de la démarche PLU aux habitants et riverains du secteur de Bécherel.

Le 15 décembre 2019 à 20h00 réunissant environ 10 personnes (plus élus) : Présentation de la démarche PLU aux habitants et riverains du secteur de Butte Blanche.

Organisation de 2 réunions avec la commission urbanisme élargie composée d'élus et d'administrés experts non élus :

Le 15 décembre 2017 à 21h00 réunissant environ 20 personnes : Présentation du diagnostic de territoire et du PADD.

Le 7 octobre 2020 à 20h30 réunissant environ 30 personnes : Présentation du projet de PLU.

Organisation d'une réunion avec le conseil des sages le 30 janvier 2019 à 20h30 (le conseil des sages est composé de 12 personnes retraitées âgées de 55 ans au moins, et nommées pour la durée du mandat municipal) : Présentation du diagnostic de territoire et du PADD. Présence d'environ 20 personnes.

Organisation d'une permanence le 7 avril 2017 de 13h00 à 17h00 en mairie de Saint Aubin du Cormier : rencontre individuelles avec 18 exploitants agricoles.

Organisations de 2 réunions avec les personnes publiques associées :

Le 19 février 2019 à 14 h00 : Présentation du diagnostic de territoire et du PADD.

Le 20 octobre 2020 à 10 h00 : Présentation du projet de PLU avant arrêt.

Les questions, observations et requêtes formulées au cours des débats lors des réunions publiques, les courriers de remarques reçus ont permis de mettre en relief les préoccupations des administrés, touchant souvent des intérêts particuliers liés principalement à l'urbanisation future de la commune.

## **1.4 Composition du dossier d'enquête publique**

Arrêté Municipal n° 2119.19 du 17 mars 2021 prescrivant l'enquête et ses modalités.

Registre d'enquête publique

Dossier d'Enquête Publique intitulé Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme.

Il a été réalisé par le bureau d'études L'Atelier D'Ys. Il contient les pièces suivantes :

1. RAPPORT DE PRESENTATION
  - Chapitre 1 - Diagnostic socio-économique
  - Chapitre 2 - Etat initial de l'environnement
  - Chapitre 3 - Identification du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis
  - Chapitre 4 - Choix retenus pour traduire le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
  - Chapitre 5 - Justification des règlements graphique et littéral
  - Chapitre 6 - Analyse de la consommation de l'espace et évolutions du PLU
  - Chapitre 7 - Incidences des orientations du plan sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur
  - Chapitre 8 - Compatibilité avec les lois et les documents supérieurs
  - Chapitre 9 - Indicateurs de suivi
2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
4. REGLEMENT ECRIT
5. PLANS DE ZONAGE

- 5.1 Plan de zonage nord
- 5.2 Plan de zonage sud
- 5.3 Plan de zonage centre-ville
- 6. ANNEXES
  - 6.1 Annexes sanitaires
    - 6.1.1 Annexes sanitaires
    - 6.1.2 Plan eau potable
    - 6.1.3 Plan eaux pluviales
    - 6.1.4 Plan eaux usées
  - 6.2 Servitudes d'utilité publique
    - 6.2.1 Tableau des servitudes
    - 6.2.2 Plan des servitudes
  - 6.3 Résumé non technique
  - 6.4 Annexe petit patrimoine
  - 6.5 Annexe changement de destination
  - 6.6 Etudes loi Barnier
    - 6.6.1 Secteur de la Chaîne
    - 6.6.2 Secteur de la Mottais
  - 6.7 MNIE

#### Avis des Personnes Publiques Associées

Préfet courrier en date du 15 février 2021  
Etat synthèse DDTM  
Pays de Rennes en date du 22 janvier 2021  
MRAE en date du 9 février 2021  
Chambre d'agriculture s en date du 29/01/2021  
CLE SAGE Vilaine en date du 8/02/2021  
Liffré Cormier Communauté en date du 3 février 2021  
SAGE Couesnon en date du 10 novembre 2020  
Département d'Ille et Vilaine en date du 16 février 2021  
Bassin Versant de l'Ille et de l'Illet en date du 4 mai 2021

## **2/ ORGANISATION de L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de Saint Aubin du Cormier, Place de la Mairie – 35140 SAINT AUBIN DU CORMIER.

Le dossier d'enquête publique comprenant le projet de révision du PLU, accompagné d'un registre est mis à disposition du public à l'accueil de la mairie. Un bureau a été mis à disposition de la commissaire enquêtrice pour la tenue des permanences.

### **2.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné par décision en date du 24 février 2021, Madame Annick Liverneaux en qualité de Commissaire Enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessous :

Enquête n° E 21000025/35: Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT AUBIN DU CORMIER.



## 2.2 Prise de connaissance du dossier et visite des lieux

Le 16 mars 2021, la commissaire enquêtrice a été reçue par Monsieur le maire Jérôme Bégasse en mairie de Saint Aubin du Cormier.

Monsieur Yves Leroux, adjoint municipal en charge de l'urbanisme, Monsieur Gaudicheau, directeur général des services, et Madame Annabelle Lotoamaka, du service urbanisme de la commune étaient présents à cette réunion.

L'objet de cette réunion concernait les points suivants :

- Présentation du projet de révision générale du PLU et de son contexte, examen des premières pièces du dossier.
- Mise au point des modalités de l'enquête publique, calendrier et permanences, mesures de publicité.
- Prise de connaissance du territoire concerné par l'enquête et contexte,
- Première reconnaissance du bourg et des environs immédiats.

Le pilotage et les études du projet de révision générale du PLU ont été confiées à l'atelier d'urbanisme ATELIER D'YS, 21 rue du Trèfle, à La Mézière. L'atelier Big Paysage et l'agence d'architecture et d'urbanisme Atelier Parallèle ont apporté leur concours aux études.

Un exemplaire du dossier d'enquête publique a été commandé au bureau d'études pour la commissaire enquêtrice.

La découverte de la commune et de son territoire, effectuée à plusieurs reprises lors de visites du terrain au cours de l'enquête publique, a permis à la commissaire enquêtrice de découvrir les particularités du bourg, les équipements et les services publics, les secteurs de densifications et d'urbanisation future, les secteurs dédiés aux activités économiques, les hameaux d'habitations en campagne et les bâtiments pouvant changer de destination, les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECaL) supportant une activité non agricole, les sites et paysages remarquables et l'environnement qui constituent le territoire de Saint Aubin du Cormier.

Les pièces du dossier d'enquête publique ont été visées et paraphées le 1 avril 2021 en mairie. A cette occasion, la mise au point de l'organisation des permanences, de la réception des courriers papiers et informatiques en mairie, de la tenue du registre en l'absence de la commissaire enquêtrice, a été faite avec Madame Baussan, secrétaire de mairie, qui a accompagné la démarche de l'enquête publique.

La vérification de l'affichage apposé en mairie et sur les différents sites de la commune a été faite ce même jour.

## 2.3 Publicité de l'enquête publique

La publicité de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme a été organisée par la commune de Saint Aubin du Cormier de la manière suivante :

- 1<sup>ère</sup> parution dans l'édition Ouest France du 19 mars 2021, annonces légales.
- 1<sup>ère</sup> parution dans l'édition 7 Jours-Petites Affiches du 20 mars 2021, annonces légales.
- 2<sup>ème</sup> parution dans l'édition Ouest France du 10 avril 2021, annonces légales.
- 2<sup>ème</sup> parution dans l'édition 7 Jours-Petites Affiches du 10 avril 2021, annonces légales.
- Site Internet de la Commune sur la page d'accueil : [www.saint-aubin-du-cormier.bzh](http://www.saint-aubin-du-cormier.bzh)

Le dossier du projet de révision du PLU, ainsi que les modalités de l'enquête publique étaient consultables et téléchargeables sur le site Internet de la commune, à partir d'un lien situé sur la page d'accueil.

L'avis d'enquête publique au format A2 (lettres noires sur fond jaune) a été affiché sur les lieux suivants :

- Mairie de Saint Aubin du Cormier, porte vitrée de l'entrée principale, affichage visible de l'extérieur,
- Rue Pierre Morel,
- Rue Anne de Bretagne,
- Rue Florence Arthaud,
- Avenue de France,
- Entrée de la salle des sports, rue du stade.

Un certificat d'affichage établi par Monsieur Jérôme Begasse, maire de Saint Aubin du Cormier, en date du 19 avril 2021 atteste l'affichage de l'avis d'enquête du 19 avril 2021 au 7 mai 2021 inclus. Il précise les lieux d'affichage listés ci-dessus.

J'ai constaté cet affichage à plusieurs reprises, il est resté en place durant toute la durée de l'enquête publique.

## 2.4 Opérations préalables

Le dossier du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Saint Aubin du Cormier a été transmis le 9 novembre 2020, pour avis, aux Personnes Publiques Associées suivantes :

Préfecture d'Ille et Vilaine ;  
Conseil Régional de Bretagne ;  
Conseil Départemental d'Ille et Vilaine ;  
Chambre de Commerce et d'Industrie ;  
Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;  
Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine ;  
Pays de Rennes ;  
Liffré Cormier Communauté ;  
Syndicat Mixte du SAGE Couesnon ;  
Etablissement Public Territorial du Bassin de la Vilaine (EPTB Vilaine) ;  
11<sup>ème</sup> RAMA Camp de la Lane d'Ouée ;  
MRAE Bretagne ;

### Synthèse des avis reçu en retour :

Préfet Avis en date du 15/02/2021  Avis Favorable avec Réserves	Le projet du PLU appelle des réserves importantes qu'il conviendra de lever avant son approbation. Ces réserves portent notamment sur les points suivants : Le scénario de développement démographique et résidentiel ainsi que la délimitation des surfaces d'urbanisation en extension devront être précisés afin de fixer une trajectoire de développement équilibrée de la commune vis-à-vis de l'armature urbaine de l'est rennais et de l'objectif national « zéro artificialisation nette ». Les projets d'extension des zones d'activités économiques devront être justifiés dans le cadre d'une stratégie de développement économique intercommunale et prendre en compte les opportunités offertes par les tendances de fond de l'immobilier d'entreprise.
--	--

Les mesures concourant à l'amélioration de la qualité de l'eau devront être renforcées tant concernant l'articulation du développement urbain avec les capacités d'assainissement de la commune que le déploiement de dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Par ailleurs, le projet de PLU doit être complété par des précisions et compléments afin de :

- parachever l'identification de la trame verte et bleue et améliorer sa traduction au service de la protection et de la restauration des milieux,
- accompagner l'intensification du centre-ville et promouvoir la qualité d'aménagement dans les nouvelles opérations,
- intégrer la réalisation du pôle d'échange multimodal dans la réflexion relative aux mobilités.

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique doivent également être mis à jour en ce qui concerne le report du site patrimonial remarquable délimité par arrêté ministériel le 15 juin 2020 ainsi que pour les servitudes relevant du ministère des armées.

Synthèse de l'avis des services de l'État :

#### 1 - Réinterroger et préciser le scénario de développement résidentiel retenu

Le projet de PLU opte pour une croissance moyenne de la population de 3 % par an. Cette hypothèse correspond aux taux observés lors des périodes de forte croissance de la commune mais est en rupture avec les dynamiques observées en période récente. C'est le plus fort taux de développement retenu parmi les trois communes pôles de la communauté de communes : 2,75 % par an pour le pôle structurant de Liffré et 1,85 % par an pour le pôle d'appui de La Bouëxière.

Ce taux de croissance dynamique, qui apparaît cohérent avec les fonctions occupées par la commune au sein de l'armature urbaine locale, doit être consolidé au regard des objectifs de développement et de hiérarchisation des pôles urbains fixés au SCoT du Pays de Rennes, et en particulier, au maintien des équilibres avec les pôles de Liffré et La Bouëxière.

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

L'hypothèse retenue prévoit une population d'environ 5 350 habitants à l'horizon 2030. Le besoin de nouveaux logements correspondant est estimé à 573 dont 78 nécessaires au maintien de la population actuelle. Le potentiel d'intensification des espaces urbanisés permet d'estimer que 150 logements pourront être produits dans le tissu constitué et 75 logements seront fournis par la deuxième tranche de la ZAC de la Bellangerie en cours de finalisation. La production des 350 logements restants nécessitera de recourir à plusieurs extensions urbaines qui cumuleront une surface totale de 14 ha selon les densités minimales fixées par le SCoT du Pays de Rennes. Ce scénario de développement résidentiel semble surévalué et entraîne une surestimation des surfaces d'extensions urbaines nécessaires.

La réduction de la vacance n'est pas prise en compte, et les changements de destinations des bâtiments agricoles autorisés ne sont pas intégrés dans l'évaluation.

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

La réinterrogation de la trajectoire démographique devrait mécaniquement conduire la commune à réduire les surfaces d'urbanisation en extension.

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

Le projet de PLU réserve d'importantes surfaces d'urbanisation en extension destinées à recevoir des activités économiques. La mise sur le marché d'une nouvelle offre foncière à travers l'aménagement des tranches 2 et 3 de la ZAC de la Mottais devrait faire l'objet de justifications plus complètes compte tenu des surfaces importantes mises en jeu. Les justifications apportées au rapport de présentation devraient être complétées d'un exposé synthétique de la stratégie de développement économique portée à l'échelle intercommunale et son articulation avec le positionnement des agglomérations voisines.

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

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

La station d'épuration de Saint-Aubin-du-Cormier a une capacité de 3 700 eq-hab. La charge moyenne actuelle à traiter est estimée à environ 2 500 eq-hab en période de pointe, soit une marge de raccordement évaluée à 1 200 eq-hab. Le scénario de développement résidentiel de la commune va accroître la charge de 1 375 eq-hab, et l'extension de la zone d'activités de la Mottais de 1 400 eq-hab, ce qui représente une augmentation d'environ 2775 eq-hab. La station d'épuration ne sera donc pas en mesure de traiter l'ensemble des effluents générés par les développements résidentiels et économiques inscrits au projet de PLU.

Les études d'extension de la station sont programmées en 2021 par Liffré Cormier Communauté et les travaux sont envisagés pour 2025. La temporalité des travaux qui seront préconisés n'est pas mise en relation avec le rythme d'urbanisation du projet de PLU.

Les eaux parasites sont importantes, les travaux de résorption doivent être poursuivis. L'analyse des caractéristiques des milieux récepteurs demeure un angle mort du projet de PLU, celles-ci sont déterminantes pour évaluer la capacité des milieux à absorber des pressions et rejets supplémentaires et ainsi contribuer à mettre en œuvre l'objectif national de reconquête de la qualité des masses d'eau dont l'état écologique est qualifié de moyen sur le territoire communal.

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

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

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

Dans l'objectif de reconquête de la qualité de l'eau, les OAP prescrivent la recherche de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales et le règlement recommande dans toutes les zones U et AU la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le ruissellement.

Ces mesures apparaissent limitées compte tenu de l'ampleur des enjeux en présence. En complément, la réalisation d'un schéma directeur des eaux pluviales doit permettre de fixer et mettre en œuvre une stratégie de gestion des eaux pluviales et de programmation des travaux nécessaires, ceci afin de mieux maîtriser l'écoulement des eaux et ainsi réduire la dégradation des milieux aquatiques par temps de pluie. Le projet de PLU pourra ainsi développer une approche intégrée et prospective de la gestion des eaux pluviales, détailler et adapter les mesures déjà fixées en la matière ainsi que mobiliser l'ensemble des outils offerts par le code de l'urbanisme (possibilité d'imposer une part minimale de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables).

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

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

Le projet de PLU identifie l'objectif de sauvegarde des continuités écologiques, afin de protéger la biodiversité et reconquérir la qualité de l'eau. Il décline les orientations du SCoT du Pays de Rennes en la matière, en phase avec le SRCE et identifie des limites à l'urbanisation et une TVB communale, dont il assure la protection à travers différentes dispositions.

Le document appelle cependant des compléments : L'analyse de la TVB se fonde uniquement sur une approche cartographique et la biodiversité est uniquement recensée au sein de certains grands réservoirs (Natura 2000, ZNIEFF).

Une analyse fonctionnelle des continuités et des ruptures identifiées (bourg, A84...), pour les espèces en présence (chevreuils, sangliers, chauves-souris ou encore les amphibiens) permettrait de vérifier la pertinence de la TVB au regard du cycle de vie des espèces.

Le PADD pourrait être enrichi afin de valoriser les services rendus par la TVB en matière de cadre et de qualité de vie, en tant que support favorable au développement des mobilités douces ainsi que sa contribution importante à l'atténuation et à l'adaptation aux changements climatiques : régulation hydraulique, réduction des îlots de chaleur, stockage du carbone. Il devrait également intégrer des orientations fortes et globales en matière de restauration des continuités écologiques, au-delà des seuls espaces de transition entre l'urbain et les milieux agricoles et naturels.

Le rapport de présentation pourrait présenter la cohérence des mesures et dispositions avec les secteurs d'intérêt écologique limitrophes et harmoniser les dispositions intégrées aux pièces opérationnelles (OAP, règlement) avec celles fixées par les communes limitrophes.

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

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

Compléter le projet de PLU par une OAP thématique TVB, elle permettrait de définir et préciser les aménagements à prévoir pour recréer ou améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques existantes, des principes d'aménagement s'appuyant sur la doctrine ERC, pour protéger, maintenir, et surtout restaurer les éléments de la TVB.

Les cours d'eau : le projet de PLU ne fait ni référence à l'inventaire des cours d'eau du SAGE du Couesnon pour les cours d'eau de ce bassin versant ni à la cartographie des cours d'eau disponible sur le site internet de l'Etat en Ile-et-Vilaine. Cette dernière est constituée des inventaires locaux validés par les commissions communales ou par les CLE des SAGE, complétés si nécessaire de tronçons ajoutés après expertises terrain. L'inventaire du projet de PLU présente des différences avec cette cartographie.

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

Les dispositions prises dans le projet de PLU concernant la protection des cours d'eau et leurs abords ne sont pas suffisantes pour assurer une protection complète. Le règlement de la zone NA se limite à une interdiction de constructions alors que d'autres type de travaux sont susceptibles d'impacter les cours d'eau, certaines portions de cours d'eau inventoriées ne se situent pas en zone NA.

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

Zones humides : aucune information n'est présentée quant aux espèces et habitats présents sur les zones à urbaniser, aussi, aucune mesure ERC ne semble avoir été mise en œuvre par rapport à la biodiversité protégée ou commune que peuvent abriter ces différents sites.

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

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

L'hypothèse de croissance démographique retenue induit la construction de 573 nouveaux logements à l'horizon 2030, dont environ 25 % en intensification (150 logements).

Plusieurs secteurs d'intervention ont été identifiés à proximité ou en prolongement du centre-ville, faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Celles-ci apparaissent sommaires au regard des enjeux de couture urbaine, de réinterprétation et requalification des espaces publics.

OAP jardins du champ de foire : elle gagnerait à mentionner l'objectif de création d'un front bâti en limite ouest du champ de foire. Cet espace qui a vocation à tenir le rôle de place centrale et cœur urbain du centre-ville, mériterait d'être précisé sur les implantations, la gestion des clôtures et les interrelations entre espaces privés et public.

L'articulation et le traitement des franges avec le tissu urbain existant pourraient faire l'objet d'orientations plus spécifiques visant à anticiper les potentiels conflits de voisinage.

OAP rue de Rennes : elle pourrait indiquer les formes urbaines souhaitées aux abords de la voie en relation avec les travaux de réaménagement programmés.

Des vues en coupes pourraient illustrer les ambiances urbaines résultant des aménagements de voie et du renouvellement urbain des abords. L'OAP pourrait préciser davantage l'objectif de perméabilité longitudinale compte tenu de la segmentation particulièrement forte des aménagements le long de la rue de Rennes.

OAP n°4 et n°5 : les secteurs compris dans le périmètre du site patrimonial remarquable pourraient comporter des éléments patrimoniaux afin d'y concilier la construction de logements et la préservation du patrimoine existant.

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

D'une manière générale, les orientations d'aménagement proposées présentent un contenu limité et relativement générique. Elles pourraient être utilement complétées en présentant les attentes de la commune en matière de formes et ambiances urbaines, de traitement des espaces publics et d'éco-aménagement des espaces privés collectifs, de traitement des franges avec les milieux naturels et agricoles, d'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions, d'articulation

avec les espaces urbains limitrophes, de développement des mobilités actives et de connexion avec les infrastructures déjà existantes.

Les zones d'activités économiques marquent, par leur positionnement aux abords des principales voies d'accès ou de transit, le visage de la commune et plus largement celui de l'intercommunalité. Dans ce cadre, une attention particulière devrait être portée à la précision des dispositions portées dans les OAP de ces secteurs.

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

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

Liffré-Cormier Communauté est dotée d'un schéma communautaire des déplacements dans lequel l'amélioration des cheminements piétons et cyclistes constitue un axe fort du plan d'actions. Celui-ci prévoit que l'aménagement de la ZA de la Mottais s'accompagne d'un traitement des circulations cyclables de la commune. La réalisation du pôle d'échange multimodal aux abords de l'A84 doit être intégrée aux réflexions d'aménagement en prenant en compte les temps de parcours à vélo entre le pôle et les espaces urbanisés de la commune. L'articulation de cette nouvelle infrastructure au réseau de voies douces apparaît prioritaire afin d'optimiser les effets de report modal. La réalisation du PEM doit aussi interroger la programmation envisagée pour le parc d'activités de la Chaîne et peut être le support d'une évolution à moyen terme des activités voisines de la zone de Chédeville.

Demande : Le rapport de présentation et les pièces opérationnelles du PLU (OAP, règlement) devront être complétés afin de mieux mettre en lumière l'articulation des mesures prises pour optimiser les bénéfices associés à l'installation du pôle d'échange multimodal tant concernant le développement des mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture (mobilités actives, covoiturage, transports en commun) que le programme, la nature et l'intensité des activités développées sur les zones économiques voisines.

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

Les ressources en eau potable proviennent uniquement d'importations. La consommation d'eau augmente significativement dans le département ces dernières années. L'Ille-et-Vilaine est ainsi confrontée à un problème quantitatif, lié à des ressources en eau potable principalement superficielles donc dépendantes de la pluviométrie. La question de l'équilibre entre les besoins et les ressources, en particulier en période sèche, se pose.

Les dernières données disponibles font état d'un besoin d'importation de l'ordre d'1/6 du volume total d'eau potable afin d'assurer les besoins du territoire couvert par le syndicat de production d'eau potable. Le projet de PLU ne peut faire abstraction



de ce contexte et il convient donc de s'interroger quant à la sécurisation de l'adduction en eau potable de la commune, notamment en période de sécheresse.

En outre, il ne présente pas d'analyse des besoins en eau potable engendré par le développement de l'urbanisation.

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

#### 8. Observations complémentaires

##### Compatibilité avec le SCOT Pays de Rennes

Les surfaces dédiées aux extensions de la zone d'activités de la Mottais et du parc de la Chaîne semblent dépasser d'une dizaine d'hectares le potentiel d'urbanisation maximal alloué par le SCoT du Pays de Rennes dans le cadre du développement du site stratégique de la Porte du Cormier.

Réétudier et détailler la consommation foncière des différentes opérations d'aménagement du projet de PLU au regard du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT et les capacités résiduelles de ces enveloppes après sa mise en œuvre.

##### Justification des STECAL

Le rapport de présentation devra justifier de leur usage au regard de critères d'exceptionnalité, de taille et de capacités d'accueil limitées fixés à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

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

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

Le classement en espace boisé classé (EBC) aurait pu être envisagé pour les haies pouvant jouer un rôle de continuité écologique dans un secteur soumis à pressions. Cet outil peut également être mobilisé pour la (re)création d'espaces boisés. Il est pertinent compte tenu de la faible densité paysagère sur certains secteurs de la commune, notamment sur les têtes de bassin versant, en amont de la masse d'eau, afin d'en améliorer la qualité.

##### Traduction des objectifs en matière de performance énergétique des constructions

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

##### Prise en compte du risque inondation

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

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

	<p>La liste et le plan des servitudes d'utilités publiques doivent être complétées et modifiées :</p> <p>La servitude d'utilité publique du site patrimonial remarquable (SPR) dont le périmètre a été défini par arrêté ministériel le 15 juin 2020 doit être reportée dans le tableau et sur le plan des servitudes. Au sein de ce périmètre, les autorisations qui y seront délivrées seront instruites en application des articles L. 632-1 à 3 du code du patrimoine. A termes devront y être définis un plan de sauvegarde et de mise en valeur et pour tout ou partie du secteur non couvert par, un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.</p> <p>Les servitudes d'utilité publiques relevant du ministère des armées ne sont pas correctement reportées au plan concernant les SUP AR6 (350 012 01) et PT2 (350 253 04). En outre, le service gestionnaire des SUP AR6, PT2 et PT2LH doit être modifié afin d'indiquer : EMZD - rue Garigliano - BP 20 - 35998 Rennes Cedex 9. (périmètre joint à l'avis)</p> <p>Les zones de présomption de prescription archéologique pourront être annexées au plan local d'urbanisme afin d'être facilement identifiables.</p>
<p>Autorité Environnementale</p> <p>Avis sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document.</p> <p>En date du 09/02/2021</p>	<p>Le projet de révision du PLU de la commune vise un important développement démographique et économique, porteur de conséquences sur l'environnement au sens large : artificialisation des sols, augmentation des effluents à traiter, hausse du trafic routier et de la fréquentation des espaces naturels, modification de la qualité paysagère et du cadre de vie d'une manière générale.</p> <p>L'évaluation environnementale présentée dans le dossier n'est pas à la hauteur de l'enjeu. Son échelle strictement communale est à reconsidérer au regard des thématiques environnementales mentionnées, notamment de l'amélioration de la qualité de l'eau, enjeu très insuffisamment pris en compte.</p> <p>L'identification de la trame verte et bleue demande à être affinée, pour asseoir des mesures concrètes de préservation et de restauration des continuités écologiques. Le dossier demande à être complété concernant la qualité paysagère des futures opérations d'aménagement ainsi que la réflexion relative à la mobilité et à ses enjeux. Globalement, les mesures d'évitement et de réduction des impacts négatifs prises ne permettent pas de garantir l'absence d'incidences notables sur l'environnement. En particulier, l'importante consommation foncière est en décalage avec l'objectif national de « zéro artificialisation nette ».</p> <p>Principaux enjeux identifiés par l'AE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la conjugaison d'un rythme de développement démographique et économique soutenu avec les objectifs de sobriété foncière</li> <li>- la préservation et l'amélioration de la qualité des milieux naturels, notamment aquatiques</li> <li>- la prise en compte des qualités paysagères de la commune.</li> </ul> <p>3 scénarios démographiques et quatre scénarios de répartition de l'urbanisation à vocation d'habitat ont été étudiés, la justification des choix est trop limitée en particulier s'agissant de leurs impacts sur l'environnement.</p> <p>L'AE recommande de renforcer la justification des choix de révision du PLU en renforçant, en particulier, la définition et l'analyse de scénarios démographiques au regard de leurs incidences sur l'environnement et en les croisant avec les scénarios de répartition de l'urbanisation.</p>

	<p>Mise en œuvre de la séquence Eviter, Réduire, compenser : sur les enjeux de préservation et d'amélioration de la qualité des milieux aquatiques, d'approvisionnement en eau potable et de maîtrise des déplacements carbonés, le rapport de présentation n'apporte pas assez d'éléments pour conclure à une absence d'incidences du PLU sur l'environnement.</p> <p>Le dispositif de suivi doit être complété afin d'assurer un suivi plus précis des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, et de s'engager sur l'utilisation qui sera faite des résultats de ce suivi.</p> <p>Objectif de croissance démographique : L'hypothèse démographique retenue qui prévoit une augmentation de la population de 3 % par an inscrit le développement du territoire dans la perspective d'une croissance très soutenue. Cet objectif correspond à l'accueil d'environ 1350 nouveaux habitants, pour atteindre une population de 5350 habitants à l'horizon 2030. Il est prévu la construction de 573 logements, dont environ 350 en extension urbaine, pour une surface totale d'environ 14 ha.</p> <p>L'AE recommande de réinterroger l'hypothèse de croissance démographique dans une perspective intercommunale (en particulier avec les pôles de Liffré et La Bouëxière) afin d'assurer la soutenabilité du projet du point de vue environnemental, de justifier et revoir l'hypothèse de diminution de la taille des ménages ainsi que l'estimation du potentiel de densification de l'enveloppe urbaine, d'intégrer au calcul les possibilités de reconquête de logements vacants, réévaluer les besoins de construction, et réduire l'urbanisation en extension en conséquence (a minima en la séquençant).</p> <p>Les zones à urbaniser pour le développement des activités économiques sont justifiées par le faible potentiel restant au sein des zones de l'intercommunalité ainsi que par le statut de la commune en tant que « pôle d'emploi ». L'ampleur des zones appelle une justification plus étayée en particulier s'agissant de la stratégie adoptée.</p> <p>L'AE recommande d'explicitier ou de revoir le projet d'urbanisation à vocation économique à partir d'une vision d'ensemble de l'intercommunalité, voire du développement de l'aire d'attraction de Rennes, et de mener une réflexion sur les fonctions fragilisées par l'urbanisation et les mesures de compensation possibles.</p> <p>Prise en compte de la biodiversité :</p> <p>L'AE recommande, au-delà de la protection effective des éléments de trame verte et bleue existants, de mieux identifier, selon une approche fonctionnelle, les incidences indirectes du projet de PLU sur les trames verte, bleue et noire, ainsi que les besoins de renforcement de celles-ci, afin de définir les mesures concrètes à mettre en place</p> <p>Plusieurs STECAL à vocation économique sont situés à proximité du site Natura 2000. Un impact indirect au travers des eaux usées est possible. Le dossier ne fournit pas de données sur les installations d'assainissement autonomes de ces secteurs (bon fonctionnement, rejets, éventuels impacts d'ores et déjà identifiés sur les milieux...), ce qui demande à être ajouté.</p> <p>Sites, paysages et patrimoine bâti : les OAP sont peu prescriptives, notamment en termes architecturaux. La prise en compte de la qualité paysagère au sein des OAP se limite souvent à la préservation des haies existantes ou à l'aménagement de lisières en espace vert. Une réflexion paysagère globale comportant la conception et l'implantation de bâti en cohérence avec l'ambiance urbaine, ainsi que le traitement des espaces publics, pourraient être développée dans les OAP.</p>
--	--

	<p>Milieux aquatiques : La gestion des eaux usées et pluviales constitue un enjeu fort sur le territoire dans le contexte actuel et celui du changement climatique, enjeu sur lequel le dossier n'est pas assez ambitieux.</p> <p>Eaux usées : La compétence assainissement est assurée par Liffré-Cormier Communauté. Les eaux usées de la commune de Saint-Aubin du Cormier sont collectées et raccordées à la station d'épuration communale située au sud de l'agglomération. Cette station d'épuration n'est pas en capacité de traiter l'ensemble des effluents futurs (liés au développement résidentiel et économique). Le dossier mentionne qu'une réflexion à ce sujet est prévue pour 2021, mais ne démontre pas que les travaux d'extension de la station seront réalisés à temps pour contrebalancer l'importante augmentation des effluents résultant du développement projeté.</p> <p>L'AE recommande de conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement.</p> <p>Eaux pluviales : Le SAGE Vilaine prescrit la réalisation d'un schéma directeur des eaux pluviales sur le territoire. Ce document a vocation à développer une véritable stratégie de gestion à la bonne échelle des eaux pluviales ainsi qu'à programmer les travaux nécessaires à cette bonne gestion. En son absence, et au regard du peu d'éléments de contexte et d'état initial fournis sur ce sujet au sein du dossier, les conditions d'une bonne évaluation environnementale de la gestion des eaux pluviales ne sont pas présentes.</p> <p>L'AE recommande de caractériser l'incidence des rejets urbains sur les milieux récepteurs, de démontrer que les mesures définies en matière d'eaux pluviales sont a priori suffisantes pour assurer la compatibilité du projet de PLU avec l'objectif d'atteinte du bon état écologique des masses d'eau tel que fixé dans le SDAGE, et de fixer les critères, indicateurs et modalités de suivi permettant de le vérifier a posteriori.</p> <p>Eau potable : Les ressources en eau potable de la commune proviennent uniquement d'importation, l'augmentation de la population et des activités économiques va générer une hausse des besoins. La commune est partiellement couverte par le périmètre de la protection de la prise d'eau du Rocher, si le règlement intègre cette servitude, les éventuels impacts sur cette prise d'eau – au travers des eaux usées notamment – ne sont pas analysés.</p> <p>L'AE recommande à la commune de vérifier si son développement démographique et économique est soutenable en matière de besoins en eau potable, par une évaluation précise de la disponibilité et de la qualité de la ressource en eau qui prenne en compte les éventuels travaux nécessaires, les perspectives de développement des autres collectivités approvisionnées (par le syndicat dont le territoire est dépendant pour l'importation d'eau) ainsi que l'impact du changement climatique.</p> <p>Mobilité, changement climatique et énergie : Si des principes d'aménagement sont prévus au sein des secteurs faisant l'objet d'une OAP, pour conserver ou créer des liaisons actives (piétonnes notamment), l'absence de traduction d'une réflexion globale sur la mobilité ne permet pas d'apprécier les effets attendus des mesures prévues : l'articulation du projet de PLU avec le réseau existant n'est pas explicitée, ni celle avec le projet de pôle multimodal aux abords de l'autoroute. Ces éléments demandent à être développés.</p>
--	--

	<p>Les incidences du projet sur l'augmentation des déplacements domicile-travail (vers Rennes notamment), émissions de gaz à effet de serre, nuisances et pollution, n'ont pas été analysées.</p> <p>Le dossier n'ouvre pas clairement de perspectives d'actions en termes de lutte contre le changement climatique : il se limite à préconiser une implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et d'une optimisation des dispositifs de captation solaire. Une réflexion plus approfondie sur leur approvisionnement en énergie par des ressources renouvelables pourrait être développée. Il serait pertinent que le rapport de présentation démontre comment le parti d'aménagement impacte, positivement, ou négativement, la lutte contre le changement climatique.</p>
<p>Chambre d'agriculture Avis en date du 29/01/2021</p> <p>Favorable sous réserves</p>	<p><u>Activité agricole</u></p> <p>Intégrer dans les OAP d'extension urbaine une bande végétalisée et inconstructible d'au moins 5 mètres en limite de zone.</p> <p>ER n°16 à supprimer (corridor Bois de Rumignon/ Abords du château) : les parcelles OC 50 et OC 51 sont des parcelles agricoles exploitées et déclarées à la PAC. Leur exploitation n'est pas de nature à compromettre la continuité écologique du vaste ensemble protégé.</p> <p>Revoir le tracé de l'ER n°18 pour création d'une voie nouvelle : rechercher un tracé qui impacte moins la fonctionnalité agricole et ne crée pas de parcelles résiduelles difficiles à exploiter.</p> <p>Compléter le règlement littéral de la zone A (rappel de l'article R 151-23 du code de l'urbanisme) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer « activités agricoles » par exploitation agricole.</li> <li>• Préciser la possibilité de construire des extensions et des annexes pour les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination après la date d'approbation du PLU.</li> <li>• Prévoir pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, l'alimentation en eau par puit ou forage.</li> </ul> <p>Le STECAL pour le lycée agricole comprend des locaux pédagogiques et une ferme d'application. Le règlement du zonage AL tel que rédigé n'autorise aucune construction ou installation agricole pour la partie ferme, il convient donc d'étendre le règlement de la zone AL aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.</p> <p><u>Consommation foncière</u></p> <p>Objectif de croissance démographique très ambitieux : il n'est pas logique de prévoir une croissance supérieure à celle du pôle structurant de bassin de vie (PLU de Liffré +2,76%/an et PLU La Bouëxière +1,8%/an). Le PLU devrait être construit sur une projection intermédiaire entre La Bouëxière et Liffré.</p> <p>Le projet prévoit une production totale de 573 logements, dont 350 en extension urbaine, il conviendra d'intégrer au calcul la création de logements par reconquête de la vacance (7,1 %).</p> <p>14,2 hectares sont zonés en 1 AUO afin d'accueillir 350 logements, soit une densité moyenne de 24,6 logements à l'hectare. Sur la base d'une croissance démographique plus faible, le nombre de logements total et celui en extension urbaine devrait être revu à la baisse, et le zonage 1 AUO réduit en conséquence.</p>

	<p><u>Zone de loisirs</u> Le secteur 1AUL de 5,1 ha devra être réétudié au regard d'un nouveau scénario démographique.</p> <p><u>Zones d'activités</u> Justifier l'extension de la zone d'activité de La Mottais en deux secteurs classés 1 AUE pour 18,4 hectares et 2 AUE pour 20,8 hectares. L'analyse de l'existant et notamment le potentiel de renouvellement urbain et de densification des ZA devrait apparaître dans le rapport de présentation. Compléter les OAP afin d'optimiser l'usage des surfaces : imposer la mutualisation des parkings, la mitoyenneté de certains bâtiments, l'installation des bureaux et autres locaux administratifs à l'étage...</p> <p><u>Conclusion</u> La consommation foncière du PLU de Saint-Aubin-du-Cormier prévoit l'urbanisation de 63,4 ha dont 58,5 hectares en extension sur des terres agricoles exploitées. Au regard du scénario démographique retenu qui paraît surévalué, le nombre de logements à produire est élevé et la consommation foncière ne diminue pas. De même, les réserves foncières en vue du développement de ZA nous semblent surdimensionnées pour les 10 prochaines années. Seule la prise en compte de nos remarques permettra de considérer le présent avis de façon favorable.</p>
CDPENAF Avis de la commission de Février 2021	La commission a décidé d'émettre un avis simple favorable avec la réserve suivante : En zones A et N, l'emprise au sol des annexes et des extensions ne devra pas excéder 60 m <sup>2</sup> .
Département Avis de la commission en date du 25/01/2021	<p>La commission permanente du Département d'Ille et Vilaine a décidé d'émettre les recommandations suivantes dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU :</p> <p>Prendre en compte les plans d'alignement (servitudes et reculement) existants, Prendre en compte les points de vigilance soulignés par le Département concernant les enjeux environnementaux.</p> <p>Remarques détaillées dans l'annexe 1 jointe au courrier.</p> <p>1. Approche globale, éléments de contexte et développement local au regard d'Ille-et-Vilaine 2035 :</p> <p>La nouvelle organisation spatiale projetée fonctionne en réseau et intègre un dialogue territorial plus équilibré. Ainsi, en 2035, les logiques d'implantation de logements, d'équipements, d'activités, de gestion des ressources et d'interrelations entre territoires auront évolué par rapport à ce qu'elles étaient à la fin des années 2010. Les villes moyennes, qui concentrent une part plus importante de fonctions supérieures joueront un rôle de centralité locale pour les territoires intermédiaires eux-mêmes composés de pôles de services plus réduits. Cette nouvelle organisation spatiale en réseau se traduit également par une planification plus stricte limitant l'extension urbaine.</p> <p>Dans ce cadre, le projet de PLU de Saint Aubin du Cormier prévoit des niveaux de densification cohérents dans chacune des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues dans l'enveloppe urbaine. En prolongement, par une</p>

densité moyenne passant de 15,8 logts/ha à une densité minimale de 26,6 logts/ha d'une part et une consommation moyenne des futures constructions mesurées à 527 m<sup>2</sup> de terrain entre 2000 et 2019 et projetées à 333 m<sup>2</sup> pour les dix prochaines années d'autre part, la commune participera à la réduction de la consommation d'espace en Ille-et-Vilaine.

## 2. Recommandations relatives aux infrastructures routières.

a) Marges de recul : Les marges de recul départementales ont été instituées pour protéger les riverains des nuisances sonores liées au trafic routier, et pour empêcher les constructions dans l'environnement proche de la route en raison de son utilité potentielle pour des élargissements ou aménagements ultérieurs de sécurité. Elles s'appliquent en dehors de l'agglomération et constituent des zones non aedificandi le long des axes de circulation. Dans la zone de marge de recul, l'extension des bâtiments existants est autorisée sous réserve d'être implantée dans l'alignement ou en retrait du bâtiment existant par rapport à la route départementale. Ces marges de recul ont bien été retranscrites dans le dossier présenté, à l'exception de la marge de recul de 25 m de part et d'autre de la RD 103 au lieu-dit Cent-Dix. Il convient de signaler que la voie située entre le lieu-dit La Butte Jaune, au carrefour avec la RD 794, et l'agglomération de Saint Aubin du Cormier a été déclassée et reclassée en voie communale. Les marges de recul départementales ne s'appliquent donc pas sur cette voie.

b) Servitudes : Plans d'alignement : lorsqu'ils existent, ils doivent être annexés au PLU pour être opposables aux tiers. Ils fixent la ligne séparative des voies publiques et des propriétés privées en limitant le droit d'utilisation du sol par des servitudes non aedificandi sur les propriétés non bâties et non confortandi sur le bâti existant. De fait, ils constituent un moyen juridique d'élargissement et de modernisation des voies publiques. La route départementale n°812 traversant la commune de Saint Aubin du Cormier, fait l'objet de plans d'alignement, à reprendre dans les documents d'urbanisme du PLU. La servitude EL7 au nom du Département d'Ille et Vilaine n'a plus lieu d'exister, cette servitude est située sur des voies communales et n'a aucun intérêt départemental.

c) Accès sécurité : Prévoir dans les dispositions générales du règlement écrit un article spécifique indiquant que l'article RI I 1-5 du code de l'urbanisme, bien que n'étant plus d'ordre public, reste applicable sur le territoire de la commune :

L'article RI 11-5 : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Concernant l'OAP n° 2, l'accès principal devra être privilégié par la rue de l'Ecu.

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

d) Projets d'aménagement portés par le Département :

Infrastructures : Une modernisation de la RD 794 entre la A84 et la RD 175 doit en principe être engagée au titre de la démarche « Mobilités 2025 ».

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

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

3. Recommandations relatives aux enjeux environnementaux

a) Espaces Naturels Sensibles (ENS) :

Le territoire de Saint-Aubin-du-Cormier est concerné par deux Espaces Naturels Sensibles départementaux : « le Bois de Rumignon » et le Parc du Château de Saint-Aubin-du-Cormier » propriétés du Département d'Ille-et-Vilaine.

Le rapport de présentation du PLU ne définit pas la notion d'ENS et ne précise pas que ces deux sites d'intérêt patrimonial sont des Espaces Naturels Sensibles. Il devra donc être modifié afin d'apporter ces précisions.

Concernant ces deux sites, le règlement du PLU de Saint-Aubin-du-Cormier doit être modifié sur les points suivants :

« Le Bois de Rumignon » affecté en zone NP, fait l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.1 13-1 du Code de l'Urbanisme.

Nous souhaiterions que le classement en EBC ne soit pas maintenu. En effet, en cas d'intervention de gestion, cette protection pourrait entraver le bon déroulement des opérations du Département.

Une réflexion va être lancée afin de mettre en place un périmètre de préemption autour du site du Bois de Rumignon. Les documents relatifs à ce périmètre de préemption pourront être intégrés aux documents annexés au PLU.

« le Parc du Château de Saint-Aubin-du-Cormier » a été affecté en zone NP et en zone NA, et fait l'objet de prescriptions environnementales permettant la préservation de haies au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Deux arbres isolés font l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.1 13-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce secteur de la commune est concerné par une zone de préemption départementale. Nous souhaiterions que la carte de la zone de préemption soit annexée au PLU.

Les sites d'intérêt écologique recensés sur le territoire communal : le site Natura 2000 « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et Lande d'Ouée, forêt de Haute Sève », une ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II, dix MNIE (milieux naturels d'intérêts écologiques). Le territoire comporte un site considéré comme ENS potentiel par le Département au regard de son intérêt écologique et paysager : il s'agit du site « Les Tressardières - Bois de Saint-Fiacre » au sein de la Forêt domaniale.

Il conviendra de mettre en place un zonage et des prescriptions adaptés à leurs caractéristiques. Supprimer les classements EBC sur les secteurs présentant des milieux ouverts patrimoniaux (landes et prairies humides), comme par exemple sur les sites Bois d'Uzel, Landes de la Rencontre, etc. comme cartographiés par l'annexe 6.7 des MNIE.

Identification de la Trame Verte et Bleue (TVB) comporte des manques sur l'identification des milieux ouverts. La sous-trame « bocage » identifiée dans le SRCE Bretagne (milieux prairiaux associés au bocage) et la cartographie des grands



types de végétation élaborée par le conservatoire botanique de Brest, auraient pu être reprises lors de la phase d'identification des différentes sous-trames.

Le règlement du PLU doit être complété par des prescriptions visant à assurer la protection des mares afin de les préserver.

Les surfaces importantes vouées à être urbanisées dans ce PLU auront un impact sur la biodiversité et les continuités écologiques associées à ces types de milieux.

Au total, 41,3 hectares sont voués à l'urbanisation immédiate (zones 1 AU) et 20,8 hectares sont voués à l'urbanisation à plus long terme. Les STECAL d'une superficie totale de 13,8 hectares s'y ajoutent.

Les OAP sectorielles n'identifient que partiellement les éléments de TVB à préserver ou à créer en lien avec le contexte environnant, il conviendra de bien préserver les éléments naturels compris dans ces zonages. Par ailleurs, des zones tampons devront être mises en place aux abords de ces éléments naturels : des marges d'inconstructibilité plus importantes sont préconisées et la mise en place de mesures de compensation au regard de l'artificialisation des sols.

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

Le territoire de la commune comporte de nombreux circuits et boucles pédestres inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR). Il conviendra de l'intégrer au rapport de présentation.

La réglementation des itinéraires de randonnée reprise dans le Code de l'Environnement précise que la continuité d'un itinéraire inscrit au PDIPR par un itinéraire de substitution doit être accepté par le Département.

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

#### c) Paysage :

L'atlas des paysages de l'Ille-et-Vilaine est un outil au service des porteurs de projets locaux. Le rapport de présentation du PLU n'y fait pas référence mais il intègre des éléments d'analyse paysagère détaillés à l'échelle du territoire communal. Les OAP sectorielles du PLU proposent des prescriptions en faveur de la préservation des paysages portant notamment sur la mise en place d'un traitement paysager des nouvelles franges urbaines ou la préservation de haies existantes.

Il s'agira de favoriser des essences bocagères.

#### d) Agriculture

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

Préserver les espaces agricoles.

Reconnaître le rôle des activités agricoles dans le maintien et la préservation de l'espace rural.

Maintenir et développer l'activité agricole.

Renforcer les liens entre l'agriculture et les autres usages.

Depuis l'adoption du dernier document d'urbanisme (2010), la zone urbaine a crû de 39,3 ha (+27%). Le nouveau PLU ouvre à l'urbanisation 58 ha dont 14 ha dédiés au logement, ce qui représente une croissance de la zone urbaine de 31,5 %

	<p>On peut s'interroger, au vu de cette importante croissance urbaine prévue, sur la mise en œuvre de l'objectif 1. du PADD « d'accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière ».</p> <p>Plusieurs exploitations se trouvent à proximité des entités urbaines. Afin d'éviter les conflits de voisinage et les nuisances pour un site d'exploitation, le PLU doit retranscrire le périmètre de réciprocity sanitaire, et la délimitation des STECAL au plus juste des projets en milieu rural.</p> <p>e) Eau</p> <p>Le territoire de la commune est situé sur l'amont de plusieurs bassins versants : le Couesnon, l'Illet, et le Chevré dont l'état écologique des masses d'eau est qualifié de moyen et médiocre. Des actions de restauration des cours d'eau et des zones humides doivent donc être menées pour atteindre le bon état des eaux et restaurer des milieux aquatiques fonctionnels.</p> <p>Il convient de réduire tous les ruissellements et écoulements de polluants vers les cours d'eau, par la mise en place de zones tampons, la restauration de zones humides, de haies.</p> <p>Le PLU prévoit la construction de plus de 500 logements sur la prochaine décennie. La station d'épuration actuelle ne permet pas de traiter les eaux usées liées à cette urbanisation supplémentaire. La capacité d'épuration de la station d'épuration est un préalable à garantir avant toute nouvelle urbanisation.</p> <p>Il serait utile de préciser des marges de recul d'aménagement significatives pour préserver les vallées et les milieux sensibles associés (bords de rivière, zones de bas-fond et vallée plus largement), en particulier sur les secteurs à aménager.</p> <p>La commune est située en tête de bassins versants, c'est-à-dire sur des zones de sources des cours d'eau, et donc des milieux sensibles à protéger (zones humides notamment). Une vigilance particulière doit être portée sur tous les secteurs d'aménagements prévus pour éviter tout impact sur ces milieux. Notamment pour les OAP 1 1 secteur du Petit Baudrin et OAP 15 secteur des Grands Gâches de</p> <p>Enfin, globalement, il serait pertinent de prévoir des opérations de restauration de ruisseau, vallée, zone humide et maillage bocager, en compensation et pour limiter l'impact de l'artificialisation des sols.</p> <p>3. Autres observations</p> <p>Rapport de présentation page 35 et page 4 résumé non technique : le service de transport Breizhgo est géré par la Région Bretagne et non par le Département d'Ille et Vilaine, même remarque pour le service de ramassage scolaire en transport collectif.</p>
<p>Pays de Rennes Avis du 22/01/2021</p> <p>Avis Favorable avec prise en compte des remarques.</p>	<p>Le projet de PLU soulève plusieurs remarques au regard des orientations du SCoT en vigueur :</p> <p>Sur la période 2021-2031, il est prévu la construction de 573 nouveaux logements : 75 dans les ZAC en cours, 150 en densification et 350 en extension. Par contre, les 49 logements potentiels pouvant être créés par changement de destination ne sont pas comptabilisés dans le PADD.</p> <p><u>Zone de Développement Économique (ZDE) :</u> zone 1AUM (4,8 ha) à vocation mixte équipements collectifs et activités économiques : les ha dédiés aux équipements devront être déduits du potentiel</p>

	<p>communal (35 ha) et les ha dédiés aux activités devront être déduits du potentiel de la ZDE (42 ha),</p> <p>zone 1AUE (18 ha) à vocation d'activités économiques : l'OAP n°15 prévoit sa mise en œuvre dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui doivent s'inscrire dans un aménagement global. L'OAP mériterait d'être complétée afin de rappeler que l'étude d'aménagement d'ensemble devra inclure la zone 2AUE, faire référence au site stratégique " Porte du Cormier ".</p> <p>zone 2AUE (20 ha) : sa vocation, sa programmation et sa desserte principale ne sont pas précisées. Compléter l'OAP et le PADD pour rappeler la nécessité d'un projet d'ensemble sur toute la ZDE (zones 1AUM, 1AUE et 2AUE)</p> <p>les OAP n°14, 15 et 16 mériteraient d'être complétées afin d'imposer la recherche d'une gestion économe des sols sur l'ensemble de la ZDE et ainsi l'inscrire dans une logique de sobriété foncière.</p> <p><u>Biodiversité / Trame Verte et Bleue :</u></p> <p>Faire référence aux MNIE dans le PADD et indiquer dans le règlement littéral de la zone NP que ce qui est autorisé l'est « sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à la fonctionnalité écologique des MNIE ». Il serait intéressant de reprendre pour les zones UB, 1AUO et 1AUE la disposition de l'article A 5.4 du règlement littéral qui impose la présence de points de passage pour la faune tous les 10 m au niveau du sol pour les clôtures comportant des soubassements</p> <p>Compléter les OAP thématiques pour favoriser l'adaptation du bâti et de l'urbanisme au climat de demain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• privilégier les formes urbaines résilientes,</li> <li>• inciter à la végétalisation des espaces urbains et à la présence d'eau en ville afin de créer des «oasis de fraîcheur»,</li> <li>• demander à privilégier l'utilisation de dispositifs et de matériaux permettant de garantir le confort thermique des logements.</li> </ul> <p>Compléter l'article 5 des zones U et AU afin que certains dispositifs visant à garantir le confort thermique soient privilégiée au niveau des toitures terrasses,</p> <p>Autoriser les parcs photovoltaïques en zone NC (ancienne carrière) d'autant qu'elle se trouve à proximité immédiate de locaux d'activités</p> <p>Compléter le règlement littéral afin de favoriser le recours aux énergies renouvelables dans les zones d'activités et notamment dans la ZDE.</p>
<p>Liffré-Cormier Communauté</p> <p>Avis en date du 03/02/2021</p>	<p>Le bureau communautaire demande la prise en compte des modifications ci-dessous dans le règlement graphique, le règlement littéral et les orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p>1 - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - ZONES D'ACTIVITES COMMUNAUTAIRES</p> <p>A - Règlement graphique.</p> <p>Secteur d'activités La Mottais 2 : réduire le périmètre du secteur en excluant la partie nord de la parcelle ZH 091 (0,94 ha) qui est impactée, en quasi-totalité, par une zone humide.</p> <p>Secteur d'activités La Mottais 3 : adapter le périmètre pour prendre en compte la dernière version validée par les élus transmise en date du 30/10/2020. Modifier le zonage du secteur afin qu'il soit classé en 1AUe et non plus en 2AUe. Les études pré-</p>

	<p>opérationnelles ayant débuté, ce secteur doit être zoné en 1AUe afin d'éviter une modification rapide du PLU.</p> <p>Secteur de La Ville en Pierre : Aire d'accueil des gens du voyage : déplacer la zone AV sur un autre secteur ou identifier un emplacement réservé.</p> <p>Secteur d'activités : au regard des surfaces économisées (déchetterie + parcelle ZH 091 = 1,94 ha), replacer le secteur de La Ville en Pierre en zone 1AUe (2,08 ha).</p> <p>Liaisons douces : vérifier si les liaisons envisagées concordent avec celles des communes limitrophes. (Notamment Mézières-sur-Couesnon).</p> <p><b>B- REGLEMENT LITTERAL</b></p> <p>Zone UE : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Envisager un recul minimal de 5 m par rapport aux voies, au lieu de 3 m, afin d'amortir l'impact visuel notamment pour les bâtiments de hauteur importante.</p> <p>Limites jouxtant une autre zone :</p> <p>Limites séparatives : Les constructions et extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites En cas d'implantation en limite séparative, l'édification de murs coupe-feu sera obligatoire.</p> <p>Limites jouxtant une zone UA, UB ou UO : les constructions et extensions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ».</p> <p>Stationnement des véhicules motorisés : prévoir une phrase pour inciter à la perméabilisation des stationnements poids lourds lorsque les conditions techniques le permettent.</p> <p>Règles relatives au stationnement des vélos : « Pour toute construction, le stationnement devra représenter au minimum 1,5 % de la surface de plancher réalisé dans le bâtiment ou une annexe ». Supprimer la référence au « bureau » pour que cette règle s'applique à toute catégorie de construction</p> <p>Eaux pluviales : indiquer « En cas de présence d'un réseau collecteur suffisant, un tamponnage à la parcelle devra être réalisé. L'impossibilité technique d'une telle réalisation devra être justifiée ».</p> <p>Zone 1AUE</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : les constructions et extensions doivent être implantées en retrait d'au moins 20 m par rapport à l'axe des voies départementales et en retrait d'au moins 3 (ou 5m en cas de modification de l'article 4.2 de la zone UE) des limites des autres voies.</p> <p>Aspect des constructions : prévoir des dispositions plus adaptées aux secteurs de La Mottais 2 et de La Mottais 3.</p> <p>Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés et au stationnement des vélos : Idem zone UE</p> <p>Eaux pluviales : Idem zone UE</p> <p>Zone UE, 1AUE, 1AUM : modifier les entêtes des règlements de zones pour prendre en compte les éventuelles modifications relatives aux secteurs d'activités. Le secteur</p>
--	--

	<p>IAUE pourrait ainsi concerner les secteurs de La Mottais 2, de La Mottais 3 et de La Ville en Pierre. Le secteur IAUM concerne désormais le secteur du Parc de La Chaîne.</p> <p>Zone 2AUE : en cas de modification du zonage du secteur de La Mottais 3, supprimer le règlement de la zone 2AUE qui ne concerne que ce secteur.</p> <p><b>C - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET ETUDES LOI BARNIER</b></p> <p>OAP n° 15 « Secteur des Grandes Gâches / Les Prés Hauts » : modifier le périmètre de l'OAP afin de prendre en compte la réduction du périmètre correspondant à la suppression de la parcelle ZH 091 (zone humide). Supprimer les principes de déplacements (voie traversante et accès) et les remplacer par un principe de liaison douce vers le secteur d'habitat situé à l'est.</p> <p>Organisation globale du site et mobilités : supprimer la rédaction actuelle et la remplacer par une rédaction intégrant le principe de liaison douce vers le secteur d'habitat à l'est.</p> <p>OAP n°16 « Secteur de La Mottais » : mettre à jour la superficie du secteur pour tenir compte de la modification du périmètre. Supprimer la phrase relative à l'ouverture à l'urbanisation en cas de modification du zonage du secteur en 1AUe. Modifier le périmètre de l'OAP afin de prendre en compte le périmètre arrêté par les élus de Liffré-Cormier Communauté.</p> <p>La règle ci-après « Les constructions situées dans la partie nord-ouest du site (en jaune sur le schéma), ne devront pas dépasser 10 mètres au point le plus haut », issue de l'étude Loi Barnier, pourrait être restrictive pour l'accueil de certaines entreprises.</p> <p>OAP n°17 « La Ville en Pierre » : créer une OAP dans l'hypothèse du changement de destination et de zonage du secteur.</p> <p><b>2 - INSTRUCTION DU DROIT DES SOLS</b></p> <p><b>A. REGLEMENT GRAPHIQUE : Pas de remarque.</b></p> <p><b>B. REGLEMENT LITTERAL</b></p> <p>Zone UA Article UA 4.2.3 Annexes : « Les annexes (à l'exclusion de celles relatives au stationnement) doivent être implantées à au moins 1 mètre de la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et être dissimulées derrière une haie ou une clôture opaque »</p> <p>Modification à appliquer aux articles 4.2.3 des zones du PLU concernées par la même rédaction.</p> <p>Article UA 4.3.3. Annexes : « Les annexes doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 1 mètre ».</p> <p>Modification à appliquer aux articles 4.3.3 des zones du PLU concernées par la même rédaction.</p> <p>Article UA 5.2.2. Clôtures sur voies et/ou emprises publiques : privilégier le terme de « PVC » à celui de « plastique ».</p>
--	---

	<p>Modification à appliquer aux articles 5.2.2 des zones du PLU concernées par la même rédaction.</p> <p>Article 9.3.1 Eaux usées : « En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas de raccordement gravitaire impossible sans pompe de relevage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, respectant la réglementation en vigueur est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées »</p> <p>Modification à appliquer aux articles 9.3.1 et 9.3 des zones du PLU concernées par la même rédaction.</p> <p>Zone 1AUO - Article 4.2.1 Constructions nouvelles, extensions et annexes</p> <p>Proposition de modification : « Les constructions, extensions et annexes doivent être implantées en limite de voie / d'emprise de voie publique ou en retrait d'au moins 1,5 mètre, sans apporter de gêne à la circulation ».</p> <p>Zone A - Article A 1 - Destinations et sous-destinations : « 1.1 Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations »</p> <p>Exploitation agricole et forestière. Exploitation agricole : sont autorisées toutes les constructions relevant de l'exploitation agricole ».</p> <p>Les constructions liées aux exploitations agricoles sont implicitement autorisées sans conditions contrairement à toutes les autres destinations autorisées dans la zone qui sont autorisées « sous conditions ». Cependant nous pensons qu'une rédaction plus explicite assure qu'aucune mauvaise interprétation ne sera faite de cette règle.</p> <p>4.1.3 Annexes des logements de fonction - 4.1.5 Annexes des habitations existantes</p> <p>Proposition de modification : « La création d'annexes est limitée à une emprise au sol totale de 60 m<sup>2</sup> ». Les services de la préfecture considèrent que l'emprise au sol de 60m<sup>2</sup> est à respecter avec les emprises existantes.</p> <p>4.2.2 Logements de fonction - 4.2.4 Habitations existantes</p> <p>Proposition de modification : « La hauteur maximale des logements de fonction ne doit pas excéder 7 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout, et 10 mètres au point le plus haut. »</p> <p>4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : « Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes et les annexes, sans réduire les inter-distances existantes entre le bâtiment principal et la voie générant la marge de recul »</p> <p>C. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Pas de remarque.</p> <p>3 - REMARQUES RELATIVES A LA MISE EN PAGE DES DOCUMENTS</p> <p>A. REGLEMENT GRAPHIQUE</p>
--	---

	<p>Harmoniser le document graphique avec ceux des communes ayant récemment fait l'objet d'une révision générale du PLU, à savoir La Bouëxière, Chasné-sur-Illet, Dourdain et plus récemment les communes de Gosné et Mézières-sur-Couesnon, notamment en matière de couleur et de dénomination des zones.</p>
<p>SAGE Vilaine Avis de la CLE du 8/02/2021</p>	<p>Dans le rapport de présentation :</p> <p>page 50 : il est indiqué que « l'inventaire précis des cours d'eau est en cours par l'Institut d'Aménagement de la Vilaine ». Préciser que cet inventaire est terminé et a été validé par la commission permanente du SAGE Vilaine du 19 décembre 2019.</p> <p>page 60 : il est indiqué au sujet des continuités écologiques, que « le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de PLU ne permet pas d'affiner ces résultats ».</p> <p>Le SAGE Vilaine recommande l'inventaire du bocage et sa protection dans les documents d'urbanisme, en particulier pour les éléments bocagers ayant un rôle hydraulique. Ces inventaires bocagers n'ont de sens que s'ils sont réalisés avant la rédaction des PLU afin qu'ils soient pris en compte de manière effective dans ces documents (État des lieux initial, rédaction des règles d'urbanisme et localisation dans les plans du PLU). Cela permet également de s'assurer de la compatibilité des PLU aux documents supra.</p> <p>page 159 : il est expliqué que « les plans d'eau et zones humides sont majoritairement classés en zone NP ». Le SAGE ne demande pas de protéger strictement les plans d'eau qui pourront faire l'objet d'action de restauration des milieux naturels par leur aménagement ou leur effacement, selon leur impact sur les cours d'eau et les zones humides.</p> <p>page 301 : sur l'analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, il est indiqué que « l'ensemble des zones humides recensées, soit 202 hectares, sont identifiées et protégées dans le zonage du PLU ». Or, ce n'est pas le cas étant donné que certaines zones humides sont identifiées dans les futures ZAC.</p> <p>page 225 : il est précisé que le projet prévoit l'interdiction « de toute construction et installations dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau », cependant, les cours d'eau représentés sur les plans de zonages ne correspondent pas aux cours d'eau inventoriés par l'EPTB Vilaine et validés par la CLE du SAGE Vilaine en décembre 2019. Il sera donc nécessaire d'intégrer cette cartographie avec le même niveau de protection que pour ce qui est déjà intégré dans le PLU en accord avec le SAGE : « Inscrire et protéger les cours d'eau inventoriés dans les documents d'urbanisme ».</p> <p>pages 188 et suivantes, la commune détaille les évolutions de périmètres de la ZAC de la Mottais 2 et de la ZAC de la Mottais 3 toutes 2 concernées par des zones humides. Il convient de s'interroger sur le maintien du périmètre de la ZAC de la Mottais 2 sur un zonage de zones humides alors qu'aucune vocation n'est identifiée et que la ZA de la Mottais 3 présente un périmètre (26 hectares) bien supérieur à celui perdu au titre des zones humides</p> <p>Le SAGE indique que « les auteurs du PLU veillent à adopter des prescriptions permettant d'empêcher toute forme d'occupation des sols susceptible d'entraîner la destruction des zones humides ou de nature à compromettre leurs fonctionnalités ». A ce titre, l'impact résiduel sur les zones humides pour des projets non identifiés semble trop élevé et aucune mesure de compensation n'est par ailleurs envisagée.</p> <p>Dans le rapport de présentation, les éléments suivants sont totalement absents : gestion des eaux usées, gestion des eaux pluviales et alimentation en eau potable. Il</p>

faut se reporter à l'annexe sanitaire pour obtenir les éléments qui auraient pu être repris dans le rapport de présentation.

Annexe sanitaire :

Eaux usées : le système de traitement est localisé sur la commune et le réseau est entièrement séparatif. La capacité nominale de traitement est de 3700 équivalents habitants (EH) et le rejet rejoint le ruisseau de la Biennais, affluent de l'Illet. La charge reçue par la station est de 1900 EH en situation moyenne et de 2500 EH en situation de pointe, à cause des intrusions d'eaux claires

parasites. Les résultats des études indiquent que la station peut encore recevoir 1200 EH, soit environ 520 logements. Le projet de PLU envisage la création de 573 logements sur 10 ans, ainsi que l'urbanisation liée à la Zone d'Activités de la Mottais, ce qui amène à une estimation de 2775 EH supplémentaires. La communauté de Communes prévoit d'engager en 2021 une étude de faisabilité pour l'extension de la capacité de traitement, avec un début des travaux en 2023 (page 20) ou 2025 (page 22). Dans tous les cas, avant l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs à long terme, il faudra s'assurer de la bonne adéquation du système d'assainissement avec les besoins.

Eaux pluviales : le réseau de collecte est géré par la commune pour un linéaire de 30 km. Les préconisations détaillées par secteur sont succinctes la plupart du temps, renvoyant à la réalisation d'un dossier loi sur l'eau.

La disposition 134 du SAGE, « Limiter le ruissellement lors des nouveaux projets d'aménagement » stipule que les nouveaux projets doivent respecter une valeur maximale de débit spécifique de 3 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale, élément qui serait à intégrer dans les préconisations du PLU. Par ailleurs, la lecture des OAP permet de relever que la préconisation sur les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales n'est pas appliquée aux OAP 4 et OAP 5.

Eau potable : le rapport indique que l'approvisionnement se fait exclusivement à partir d'importations. La capacité de la ressource à alimenter les nouvelles populations à venir n'est pas analysée, alors qu'il est indiqué en page 29 que « la commune de Saint-Aubin-du-Cormier n'est pas en situation de sécurité suffisante vis-à-vis de son approvisionnement en eau potable ».

Etudier cet aspect avant d'accueillir des populations qui ne pourraient être desservies en eau potable.

Règlement :

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

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

Autres remarques : La commune de Saint-Aubin-du-Cormier est concernée par la Disposition 133 du SAGE, « Élaborer des schémas directeurs des eaux pluviales dans les unités urbaines », et devait réaliser ce schéma dans les 3 ans suivant l'approbation



	<p>du SAGE (soit 2018). La CLE souhaite donc vivement que la commune s'engage dans cette démarche.</p> <p>En conclusion :</p> <p>Le projet de PLU de la commune de Saint-Aubin-du-Cormier n'est pas compatible avec les dispositions et règles suivantes du SAGE de la Vilaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Disposition 3, « Inscrire et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme »,</li> <li>- Disposition 16 du SAGE, « Inscrire et protéger les cours d'eau inventoriés dans les documents d'urbanisme »</li> <li>- Disposition 125 du SAGE, « Conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement ».</li> <li>- Article 7 du règlement du SAGE, en ce qui concerne la création de nouveaux plans d'eau.</li> </ul>
SAGE Couesnon Avis du 10/11/2020	<p>Remarques relatives à la protection des zones humides, des cours d'eau et du bocage afin de respecter les orientations prises par les membres de la Commission Locale de l'Eau du SAGE Couesnon, et inscrites dans le PAGD (Plan d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et le règlement du SAGE Couesnon (arrêtés le 12 décembre 2013). Identifier et protéger les éléments bocagers (haies, talus et bosquets) afin de réduire les pollutions des eaux d'origine agricole. Le projet de PLU ne mentionne pas les talus nus alors qu'ils participent pleinement à la préservation de la qualité de l'eau. Il conviendrait de les protéger également en les mentionnant dans la légende du document graphique « haies et talus nus ».</p> <p>Les zones humides sont bien prises en compte et elles sont représentées sur le document graphique par une trame spécifique, mais dans le règlement écrit, la partie sur les zones humides du chapitre 12 « prescription du PLU » oublie de mentionner le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant du Couesnon approuvé par arrêté préfectoral du 12/12/2013. Nous vous demandons donc de le rajouter.</p>
BVII Bassin Versant de l'Ille et de l'Illet Avis du 4/05/2021	<p>Confirme l'importance de la prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans le projet de PLU au regard des nouvelles surfaces imperméabilisées, celles-ci se concentrent sur le sous-bassin du ruisseau de La Biennais. Il est nécessaire de prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages de régulation des eaux pluviales les événements pluvieux les plus morphogènes.</p>

Un mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées en date du 25 mai 2021 apporte les modalités de prise en compte des avis par la commune. Ce mémoire est annexé intégralement au présent rapport.

### 3/ DEROULEMENT de L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A compter du 6 avril 2021 et jusqu'au 7 mai 2021, un exemplaire du dossier d'enquête publique, ainsi qu'un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ont été tenus à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs à la Mairie de Saint Aubin du Cormier, aux heures habituelles d'ouverture des services au public :

- le lundi, mercredi et vendredi de 9h à 12h et de 14h30 à 17h30,
- le mardi et jeudi de 9h à 12h,
- le samedi de 9h à 11h30.

Le dossier complet était consultable et téléchargeable sur le site Internet de la mairie à l'adresse suivante : [www.saint-aubin-du-cormier.bzh](http://www.saint-aubin-du-cormier.bzh).

Les observations pouvaient être soit consignées sur le registre présent en mairie, soit adressées par écrit à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice à l'adresse suivante : Mairie-BP 13-35140 Saint Aubin du Cormier « Observations PLU - révision générale », soit par voie électronique à l'adresse suivante : [enquete-publique.plu@ville-staubinducormier.fr](mailto:enquete-publique.plu@ville-staubinducormier.fr).

La commissaire enquêtrice s'est tenue à la disposition du public en Mairie de Saint Aubin du Cormier soit pendant les permanences, soit sur rendez-vous. En effet devant l'affluence des visites les derniers jours de l'enquête publique, il a été décidé de proposer des rendez-vous aux personnes qui le souhaitaient afin de satisfaire l'intégralité des demandes du public.

- le mardi 6 avril 2021 de 9 h 00 à 12 h 00
- le lundi 12 avril 2021 de 14 h 30 à 17 h 30
- le samedi 17 avril 2021 de 9 h 00 à 12 h 30
- le mardi 20 avril 2021 de 9 h 00 à 12 h 00
- le jeudi 29 avril 2021 de 10 h 00 à 12 h 45 et de 14 h 00 à 17 h30
- le vendredi 7 mai 2021 de 11 h30 à 12 h 30 et de 14 h 30 à 18 h 45.

Le 7 mai 2021, à 18 h 45, j'ai constaté la fin de l'enquête publique, et clos le registre.

### 3.1 Analyse des observations

A la clôture de l'enquête publique, j'ai pu constater pour le dossier d'enquête mis à disposition du public en mairie de Saint Aubin du Cormier :

- 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,

Les dépositions recueillies peuvent être classées selon les thèmes principaux ci-dessous :

**TABEAU DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET REQUÊTES**

	Nombre de personnes	Informations /projet	Procédure – Forme	Zonage	TVB - Zone Humides	Règlement	Emplets Réservés	PADD	Déplacements	OAP Secteur 1	OAP Secteur 2	OAP Secteur 3	OAP Secteur 6	OAP Secteur 10	OAP Secteur 12	Chgt Destination	Zone d' Activités	Demandes Diverses
V1 - C1	1	X											X					
V2	2	X							X									
V3	1	X																
V4 - C2	2	X		X														
V5 - C3	1			X														
V6	2			X								X						
V7	1	X		X														
V8	1															X		
V9	1												X					
V10 - C4	1					X												
V11	2															X		
V12	1																X	
V13 - C5	1												X					

	Nombre de personnes	Informations /projet	Procédure – Forme	Zonage	TVB - Zone Humides	Règlement	Emplots Réservés	PADD	Déplacements	OAP Secteur 1	OAP Secteur 2	OAP Secteur 3	OAP Secteur 6	OAP Secteur 10	OAP Secteur 12	Chgt Destination	Zone d'Activités	Demandes Diverses
V14	1										X							
V15	2												X					
V16	1	X																
V17	1	X															X	
V18 - C6	3													X				
V19	1								X									
V20	1	X														X		
V21	1	X																
V22 - C7	2		X	X	X			X	X					X	X		X	X
V23 - C8	2				X					X								
V24	2											X						
V25	1																	
V26	2																	
V27	1																X	
V28	2			X														
V 29 C13- C14	4											X						
V 30 C15-C16- C17	5			X													X	
V 31 - C18	2			X														
V 32	1											X						
V 33	2															X		
V 34 - C19	1											X						
V 35 - C20	1			X														
V 36 - C21	2			X														
V 37 - C22	1										X							

	Nombre de personnes	Informations /projet	Procédure – Forme	Zonage	TVB - Zone Humides	Règlement	Emplots Réservés	PADD	Déplacements	OAP Secteur 1	OAP Secteur 2	OAP Secteur 3	OAP Secteur 6	OAP Secteur 10	OAP Secteur 12	Chgt Destination	Zone d'Activités	Demandes Diverses
V 38 - C23	1			X														
V 39 - C24	1																	X
V 40 - C25	2						X			X								
V 41 - C26	1						X											
V 42	2	X																
V 43	1							X		X							X	
V 44	2									X								
V 45	1											X						
V 46	1																	X
V 47 C 33- C34	2									X								
V 48	1			X														
V 49 - C 35	1			X													X	
V 50 – C 30 - M 4	1			X														
V 51	3	X																X
V 52	2									X								
V 53	1											X						
V 54	2	X																
V 55 – C36	4				X													
V 56 – C37	1			X														
V 57	2	X														X		
V 58 – C 38	2		X		X			X	X					X			X	
V 59	1			X														
V 60 – C 39	2															X		X
V H.P.	7	X																
M 1				X					X									

	Nombre de personnes	Informations /projet	Procédure – Forme	Zonage	TVB - Zone Humides	Règlement	Emplots Réservés	PADD	Déplacements	OAP Secteur 1	OAP Secteur 2	OAP Secteur 3	OAP Secteur 6	OAP Secteur 10	OAP Secteur 12	Chgt Destination	Zone d'Activités	Demandes Diverses
M 2																		X
M 3													X					
M 4 - C 30				X														
M 5												X						
M 6					X	X		X	X									
M 7																		X
M 8				X														
C 9													X					
C 10							X											
C 11												X						
C 12				X														
C 12 bis														X				
C 27 – M 2				X														
C 28												X						X
C 29								X										
C 30 - M 4				X														
C 31					X													
C 40						X												
TOTAL	103	14	2	22	6	3	3	5	5	7	2	10	6	4	1	6	8	8

Le classement thématique des observations permet d'en détailler les idées et les principaux arguments.

## Procédure - Forme

### **V22 : M. Travers et Mme Montebault**

#### **Courrier C7**

Signale les éléments suivants :

- Absence d'affichage de l'avis d'enquête sur le panneau officiel de la mairie.
- Absence de communication sur l'existence d'un registre pendant la phase de concertation,
- Discordance sur les dates de permanence de la commissaire enquêtrice entre le bulletin municipal et le site internet de la commune.

### **V58 : M. Travers Samuel et M. Fonteneau Grégory**

#### **Courrier C38**

Absence de communication de la majorité vers les élus de la minorité et les habitants : pendant la phase de concertation, discordance sur les dates d'enquête publique, modalités d'études zones humides, pas de retranscription dans les comptes rendus et la presse des interventions de la minorité lors du PADD et du bilan de la concertation, pas de réflexion sur les entrées de ville.

Absence d'information sur le devenir de la station d'épuration.

*Analyse du 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 un peu rapidement 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 les dates publiées 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.*

## Zonage

**V4 : M. et Mme Viel Victor**  
**C 2 M. et Mme Viel Victor**

Parcelle AD 226 au cadastre et 212 au plan de PLU  
Zonage A et NA

Consultation du projet de PLU  
Demandent le changement de zonage de A en UB pour une superficie de 4500 m<sup>2</sup> environ en rive de la rue de la Cointerie, pour permettre la construction de plusieurs maisons.

Demande de zone constructible

*Analyse du CE : voir zonage d'assainissement, voir connexion écologique entre les 2 boisements, même s'il existe un hameau au sud la continuité urbaine n'est pas très justifiée sur 100m.*



**V5 : M. Neveu Michel**  
**C3 : M. Neveu Michel et M. Neveu Mickaël**  
**Projet « Hameau de Rumignon »**

Demandent la création d'un STECaL sur environ 8000 m<sup>2</sup> pour création d'un hameau composé uniquement d'habitats légers, démontables et mobiles, type Tiny house, roulotte, yourte, maison bois sur pilotis. Le projet est basé sur des motivations écologiques, économiques et sociales, dans le respect de l'environnement.  
Présenté comme un lieu d'expérimentation sur la recherche d'un nouveau modèle d'habitat autonome et économe en ressources.  
Voir courrier explicatif.

STECaL demandé

*Analyse du 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.*





**V7 : M. Yannick Blanchard**

Informations sur le projet et règlement affecté à sa propriété, parcelle 32.

Souhaite une zone constructible sur cette parcelle, va déposer une demande précise pendant l'enquête publique.

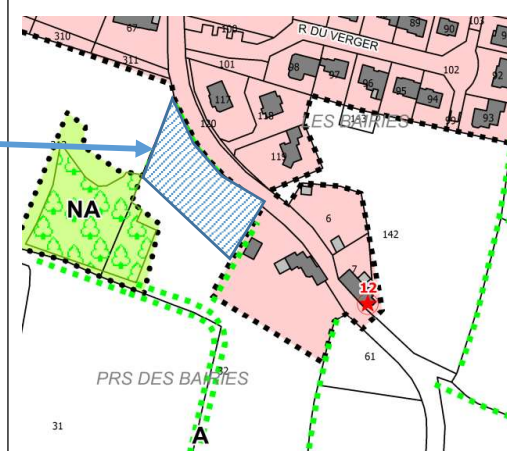
Demande de zone constructible

**Courrier C12**

Justification de la demande par l'extension du réseau de distribution du gaz jusqu'aux habitations existantes n° 17 et n°20 rue des Baieries.

*Analyse du CE : voir zonage d'assainissement : secteur non desservi. Pas de connexion écologique entre les 2 boisements, le changement de zonage crée une continuité urbaine rue de La Baierie qui n'est pas incohérente, cette demande est à mettre en relation avec la demande formulée plus bas en visite 31.*

*Ces demandes sont à considérer au regard de la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.*

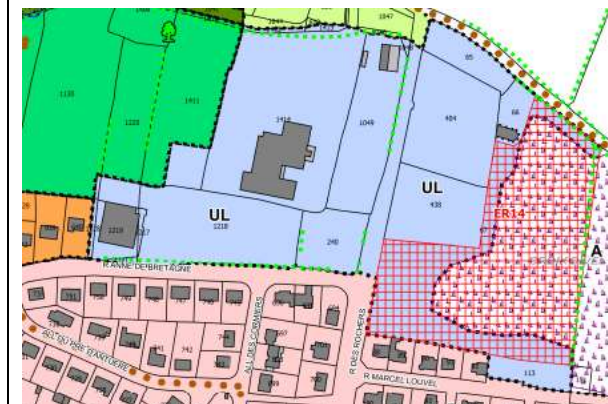


**V22 : M. Travers et Mme Montembault**

**Courrier C7**

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

*Analyse du CE : Le zonage UL est presque identique au zonage UEe du PLU actuel. La commune peut-elle préciser les prévisions et les besoins en équipements sur ce secteur.*



**V28 : M. et Mme Chenais**

Propriétaires de la parcelle n°46 contenance 30a6ca. Route de vitré. Les Fougères « Butte blanche ». Ces terrains sont classés en 1AUE constructible au PLU actuel et deviennent zone agricole non constructible. Nous demandons que la parcelle reste constructible.

*Analyse du CE : Cette parcelle est située en continuité de l'urbanisation et aurait peut-être 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.*

**V31 – C 18 : M. Alexandre Blanchard**

Demande de constructibilité pour la parcelle ZM 142 en prolongement du lotissement existant. Suite à la demande adressée en mairie le 15 juillet 2017. Cette parcelle est située dans le prolongement du lotissement existant dont le permis d'aménager avait prévu un accès vers sa parcelle.

*Analyse du CE : Cette parcelle est en contact direct avec l'urbanisation existante. Un accès est prévu depuis le lotissement et des sorties sur la voie sont également possible. Aucune contrainte paysagère ou écologique sur cette parcelle.*

*Extension du réseau EU, pompe de relevage ? Est-il possible de prévoir une OAP ?*

*Cette demande est à mettre en relation avec la demande formulée plus haut en visite 7.*

*Ces demandes sont à considérer au regard de la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels. A noter l'opposition d'un riverain sur l'urbanisation de cette parcelle.*



**V35 – C 20 : M. Ludovic Ruaudel**

Demande de changement de zonage pour la parcelle ZM 0038.

L'attribution des mentions « zone naturelle protégée » et « zone humide » sur cette parcelle est inadapté.

Demande le classement en zone agricole puisque ce terrain est voué à cette utilisation.

*Analyse du CE : Cette parcelle est en effet cultivée d'un seul tenant actuellement. Le classement en NP interdit l'implantation d'une nouvelle activité agricole comme me l'a exprimé M. Ruaudel .Elle n'est pas concernée par un MNIE.*



**V36 – C 21 : Mme Travers. Entreprise Travers et fils « La lande aux agneaux »**

Demande le classement des parcelles supportant notre entreprise de travaux agricoles en STECaL afin de pouvoir développer notre activité économique.

Il existe un nouveau bâtiment qui n'apparaît pas sur le fond de plan du PLU.

Voir plan joint

*Analyse du CE : le règlement de la zone A tel qu'il est proposé permet-il la construction de nouveaux bâtiments pour une entreprise en lien avec l'agriculture ? Sinon, envisager le classement en STECaL de cette entreprise existante afin de permettre son développement.*



**V38 – C 23 : M. et Mme Travers Pierre**

Demande de zonage constructible pour la parcelle AD 137.

Des constructions existent sur le pourtour de l'opération et la desserte des réseaux est assurée. Ces éléments sont cohérents avec le PADD, alors que d'autres secteurs en extension étaient en zone naturelle dans le PLU précédent, ce qui est contraire aux recommandations environnementales visant à préserver les espaces naturels et agricoles.

*Analyse du 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.*



**V30 – C15 - C16 - C17 : Martin Avocats. Entreprise Georgeault.**

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

Ces parcelles sont contiguës aux secteurs que le projet de PLU envisage de classer en zone UE, elles sont desservies par les réseaux.

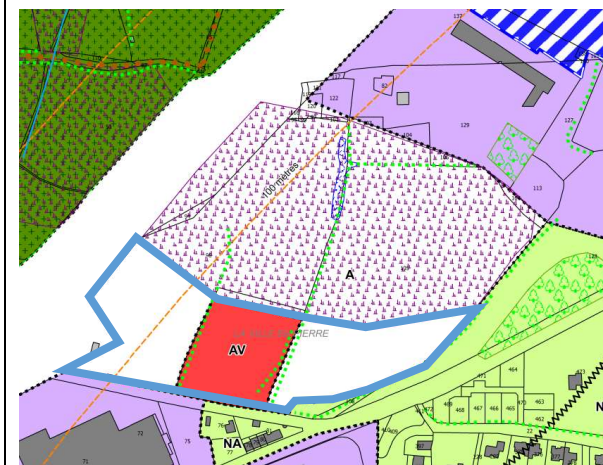
Les orientations du PADD identifient ce secteur comme zone d'extension à vocation économique.

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)...

*Analyse du 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.*



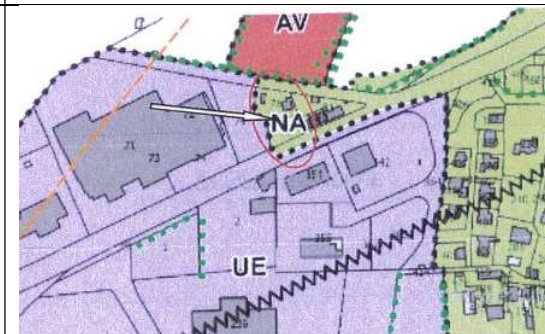
Demande de zone UE ou 1 AUE

*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.*

**C 27 – Mail 2 : SCI La Ville en Pierre**

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.

*Analyse du 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 .*



**M 1 : Jonathan Arias-Petit.**

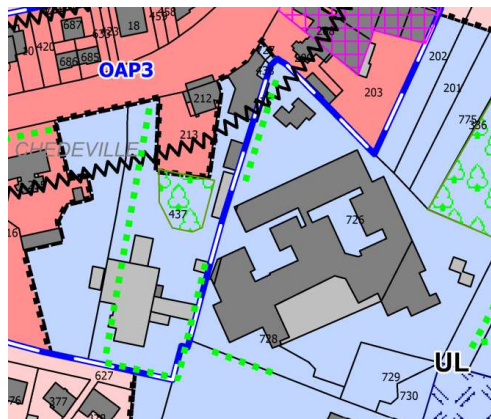
La zone d'habitat des Grandes Gâches est classée en zone naturelle au projet de PLU, ce secteur comportant des lotissements ne devraient-ils pas être classé en « zone urbaine ».

*Analyse du 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 » ?*

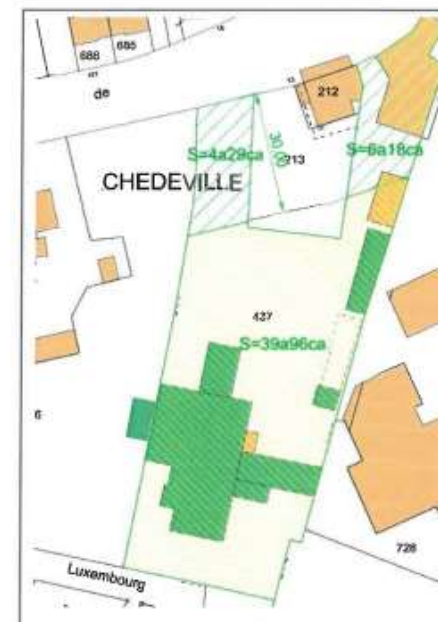


**C 30 – Mail 4 : Avocate G. Troude pour Consorts Cupif**

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 contiguës.



*Analyse du 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 ?*



**V48 : M. Fonteneau Grégory, 5 Les vallées.**

Propriétaire des parcelles 83, 141 et 139.

Demande à être classées en zone agricole afin de pouvoir évoluer vers une activité en lien avec l'agriculture (moutons, ruches..)

Demande la cohérence avec les autres habitations du hameau des vallées qui toutes en zone agricole.

**M 8 Famille Murail 3, Les Vallées**

Demande de changement de zonage en zone agricole pour la parcelle 82 classée en zone naturelle.

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

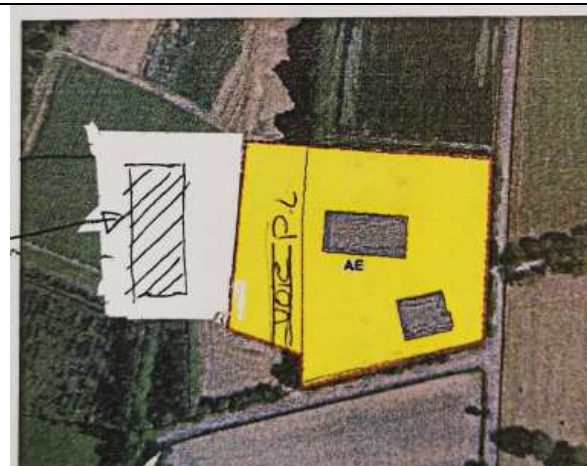


**V56 – C 37 : Mme Chérais Stéphanie**

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 local permettrait le stockage temporaire des déchets d'amiante lors de la déconstruction des toitures agricoles.

*Analyse du 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.*



**V59 : M. Morel Stéphane**

Emets des réserves et une opposition à la demande d'urbanisation exprimée en visite 31 sur la parcelle ZM 142. L'urbanisation de ce secteur n'est pas inscrit au PLU. Absence de concertation avec les riverains. Le zonage agricole est justifié, ce zonage constructible viendrait s'ajouter aux surfaces retenues au PLU et déjà jugées trop importantes par les PPA. Cette demande est en contradiction avec le projet de PLU.

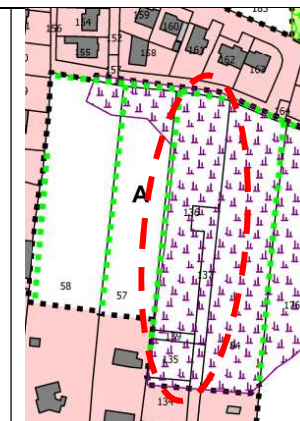
*Analyse du CE : A examiner par la commune, à mettre en relation avec la demande formulée en V 31.*

## TVB- Zones Humides

### V23 : M. René Alexandre Galle Courrier C 8

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

*Analyse du CE : voir étude de détermination des zones humides.*



### C 31 M. Gérard Bourel

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 : modifier 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.

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.

### M 6 David Hollécou

Remarques sur le projet de PLU : la zone humide de la carrière « Jourdan » ne figure pas dans l'inventaire des zones humides, pourquoi ? 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.



*Analyse du 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 ?*

*La capacité de traitement de la station d'épuration existante doit être ajustée au projet d'urbanisation du PLU.*

*Prendre en compte les demandes du SAGE Vilaine et du SAGE Couesnon.*

**V 55 : 4 personnes représentants plusieurs agriculteurs de la commune.**

**Courrier C 36**

Constatent la présence de haies bocagères sur le plan qui ne sont pas existante, 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.

*Analyse du 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. ,.*

## Règlement

### V10 : Mairie de Saint Aubin du Cormier Courrier 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

*Analyse du 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.*



### M 6 David Hollécou

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 photovoltaïques, y compris dans le périmètre du SPR.

*Analyse du CE : A examiner par la commune.*

## Emplacements Réservés

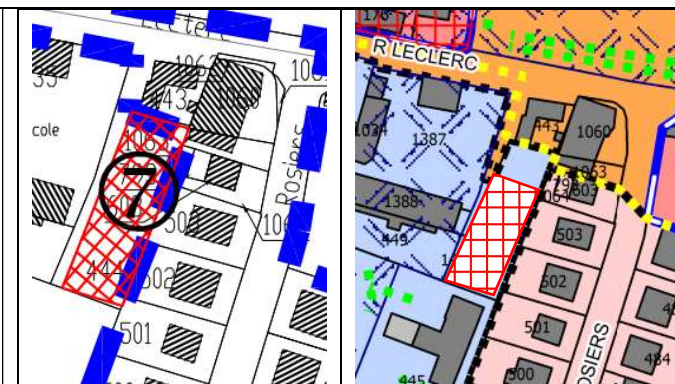
### Courrier C10

#### Commune de Saint Aubin de Cormier

#### Rectificatif au projet de PLU

Ajout d'un ER existant dans le PLU actuel et oublié dans le projet, mais légèrement réduit au nord.  
PLU actuel : ER n° 7 pour extension équipements scolaires.

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



### V22 : M. Travers et Mme Montembault

#### Courrier C7

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

*Analyse du CE : Demande à examiner par la commune.*

### V41 : M. Roger Morin, 31 Rue de l'écu Saint Aubin du C.

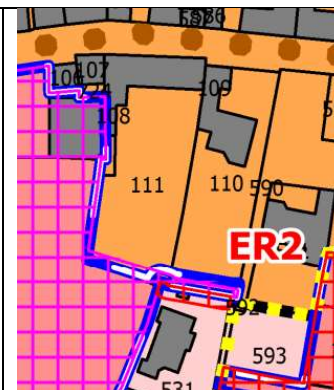
#### Courrier C26

Concerné par l'ER n°2 sur le fond de ma parcelle. Possède à cet endroit des volières pour oiseaux exotiques de grande valeur.

Eleveur et reproducteur amateur, s'interroge sur la perte occasionnée par une année sans reproduction.

En cas de création de cette liaison piétonne, demande que l'intégralité des frais de reconstruction de clôture, de déplacement de la volière, arbuste et jardin soient pris en charge par la commune.

*Analyse du CE : Demande à examiner par la commune.*



## PADD

**V22 : M. Travers et Mme Montebault Courrier C7**

Objectif de croissance de 3% trop important par rapport à La Bouëxière (1,85%) et Liffré (2,75%) ainsi que des structures scolaires et les capacités de la station d'épuration.

**V43 : Mme Joulaud Chantal**

Surdensification de la commune qui provoquera des nuisances (circulation, sécurité) et ne favorisera pas le bien vivre ensemble.

**C 29 : M. Joulaud Patrick**

Surdensification de la commune au détriment des espaces naturels, et augmentation des zones industrielles. Augmentation des nuisances, problèmes de circulation de bruits, d'incivilités et d'insécurité. Revoir le PLU pour respecter les espaces naturels.

**V49 – C 35 : M. et Mme Paul Hardy habitants 7 La Mottais**

Demandent que soit pris en considération les avis exprimés par les PPA et notamment :

- Sage Vilaine : impact sur les zones humides trop élevé
- Ae : expliciter ou revoir le projet d'urbanisation à vocation économique à partir d'une vision d'ensemble de l'intercommunalité. Compléter les informations sur la qualité de l'air //A 84
- Agricultures et Territoires : Scénario démographique surévalué. Réserves foncières pour le développement de ZA surdimensionnées.

**V58 : M. Travers Samuel et M. Fonteneau Grégory Courrier C38**

La croissance de la population n'est pas en adéquation avec le fonctionnement de la station d'épuration. Aucune précision ne peut être apportée sur les études de faisabilité d'une nouvelle station d'épuration.

**M 6 David Hollécou**

Remarques sur le projet de PLU : aucun scénario ne questionne le maintien de la taille de la commune, avec le nombre d'habitants actuels.

Le PADD annonce des objectifs en matière de développement durable, mais il n'est pas prévu d'intégrer le cahier des charges d'un éco-quartier.

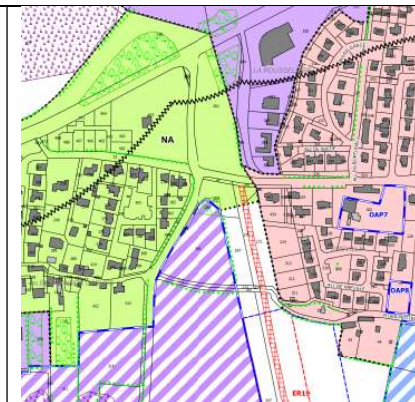
*Analyse du CE : L'hypothèse de croissance démographique retenue pour l'élaboration du projet de PLU a été jugée trop ambitieuse à plusieurs reprises dans les dépositions du public ainsi que par plusieurs PPA. De cette hypothèse découle le nombre de logements à produire et les surfaces nécessaires à leur construction. La commune envisage-t-elle de réviser cette hypothèse de croissance à la baisse et donc de recalculer le nombre de logements à produire. ?*

## Déplacements - Aménagement de Voirie

### V22 : M. Travers et Mme Montebault Courrier C7

Schéma des déplacements doux sur l'ensemble des entrées de villes et notamment au niveau du quartier des gaches. Traversée sécurisée au niveau de la RD 794 en prévoyant un souterrain ou une passerelle. Le diagnostic du PLU met en avant la nécessité de réfléchir aux aménagements des entrées de ville, mais aucune retranscription dans le PLU.

*Analyse du CE : un schéma directeur des déplacements doux à l'échelle du territoire de la commune est à élaborer. Il mettra en évidence les points durs à améliorer ou à sécuriser, les entrées de ville à améliorer et permettra de déterminer les meilleurs itinéraires de cheminement en fonction des contraintes existantes. Il permettra également de programmer des études d'amélioration des points durs.*



### M 1 : Jonathan Arias-Petit.

La contrainte de mobilité douce n'a pas été intégrée au projet de PLU entre la partie agglomérée de la ville et ce secteur ouest qui comprend des maisons et des entreprises. Déplacement dans les 2 sens : sens Ouest-Est vers écoles-commerces et sens Est Ouest vers domicile et emplois.

### V58 : M. Travers Samuel et M. Fonteneau Grégory Courrier C38

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

### M 6 David Hollécou

Remarques sur le projet de PLU : inventaire des chemins de randonnée, une remise en conformité des chemins « censés » exister devrait être inscrit au PLU, ainsi qu'une protection plus forte sur les chemins existants.

Le PLU néglige la sécurisation des déplacements pédestres entre le lycée agricole et le bourg. Itinéraire très accidentogène réalisé plusieurs fois par semaine par les lycéens.

Compte tenu des enjeux sur la réduction de l'utilisation de la voiture, reculer les places de parking du centre bourg, comme c'est le cas les jours de marché.

*Analyse du 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.*

## OAP Secteur 1

**V19 : M. Creusson Pierre Emmanuel** 21, rue de l'Ecu St Aubin du Cormier.

Impacté par le périmètre du secteur OAP n°1 qui englobe une partie de sa propriété.

- Signale qu'il ne désire pas vendre son terrain.
- Demande le classement du peuplier situé sur son terrain, qui comporte par ailleurs plusieurs petits éléments architecturaux (muret, puit).
- Demande à être exclu du périmètre de l'opération immobilière qui va impacter sa qualité de vie et dévaluer son bien.

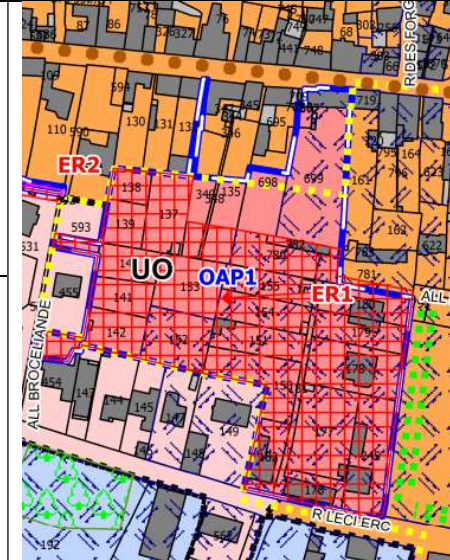
**V23 : Mme Christine Heyraud**

Habitante de la rue de l'Ecu : Conteste l'OAP n°1 Ce secteur est le poumon vert du centre-ville riche en biodiversité. Les jardins constituent un patrimoine naturel qu'il convient de préserver.

**V23 : M. René Alexandre Galle**

Conteste l'OAP n°1.

Propriétaire de la parcelle 137, n'est pas vendeur et souhaite garder la destination de son jardin et des autres alentours à la culture potagère. C'est le poumon vert du centre-ville indispensable au bien être des habitants.

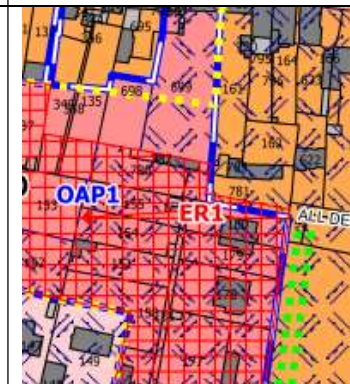


**V40 : M. et Mme Pradat . Parcelles 781 et 783  
Courrier C25**

Sont concernés par l'emplacement réservé n°1 sur une partie de l'OAP n°1.

La limite nord de l'ER empiète sur sa parcelle et sur le portail d'accès à sa propriété, depuis le champ de foire, d'une largeur de 3 m.

*Analyse du CE : Je pense qu'il s'agit d'une erreur matérielle et que la limite de l'emplacement réservé est à recalculer sur la limite parcellaire.*



**V43 : Mme Joulaud Chantal**

Contre le projet immobilier « jardins du champ de foire » qui supprimera des jardins et lèsera les riverains. Le changement climatique nécessite de préserver les jardins.

**V44 : M. Guillois Michel**

Opposé à l'urbanisation du secteur OAP 1. Surdensification du centre-ville, le secteur des jardins devrait être conservé en « poumon vert », jardins potagers, vergers, espaces naturels.

**V 47 – C 33 – C 34 : Mme Michèle Leprince et M Frédéric Leprince**

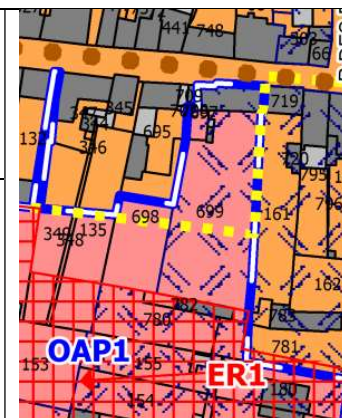
Sont opposés à toute utilisation de leurs parcelles n° H 699 et 708, et H 698 pour l'aménagement du secteur OAP 1 qui constitue une atteinte à leur droit de propriété.

Demandent à être exclu du périmètre de l'opération.

**V 52 – C 37 : Messieurs Guillois 23 rue de l'écu.**

Sont opposés au projet d'aménagement du secteur 1 qui ne correspond pas au label « petite cité de caractère », espace naturel à conserver pour créer des jardins familiaux, vergers, espaces de jeux et de promenade.

Ce projet dévalue la propriété qui est en vente, demandent que la ville exerce son droit de préemption uniquement sur la zone située en emplacement réservé.



*Analyse du 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 qui concernent parfois des petits ajustements à la marge 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 ?*

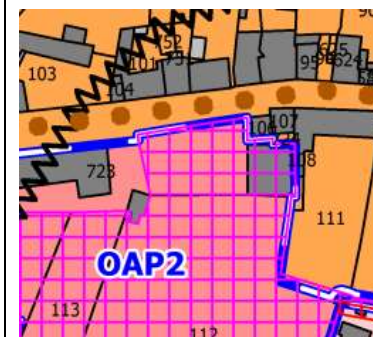
**OAP Secteur 2****V14: Mme Perrier Sandrine 37, rue de l'Ecu St Aubin du C.**

Riveraine de l'opération d'aménagement n° 2, exprime des craintes sur la proximité des constructions à l'ouest de son habitation, celle-ci ne disposant que d'une seule fenêtre source de lumière sur la façade ouest.

Demande que les futures constructions prennent en compte l'impact sur l'ensoleillement de son habitation.

Par ailleurs le réseau d'eaux pluviales passe sur le terrain de l'OAP n°2 et doit également être pris en compte.

*Analyse du CE : Voir le plan de composition de l'aménagement du secteur. Prendre en compte le recul nécessaire par rapport à la fenêtre ouest de cette habitation.*



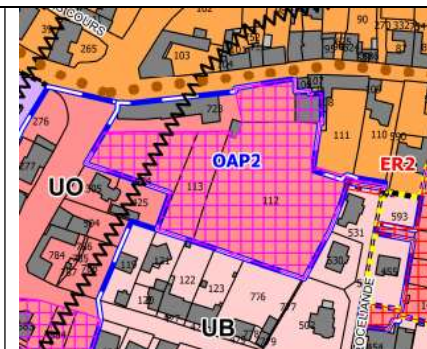
**V37 et C 22 : Mme Giboire, 33 Rue de l'écu, Saint Aubin du Cormier.**

Le projet de l'OAP 2 impacte son terrain, il y a des vieux murs en pierres et des arbres. Quelles sont les conséquences en cas de refus ?

Mme Giboire est pour la réhabilitation des bâtiments anciens et la construction de nouveaux logements, mais est opposée à une urbanisation à outrance.

Souhaite que Saint Aubin du Cormier garde son âme et son aspect « village », les poumons de verdure dans le centre font le charme de la commune.

*Analyse du CE : Demande à examiner par la commune.*



**OAP Secteur 3**

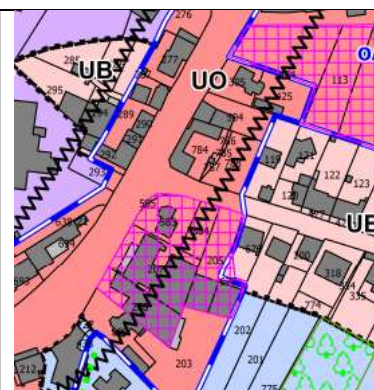
**V6 : M. et Mme Carrez 30, rue Leclerc. Parcelle 784**

Riverains de l'opération d'aménagement n° 3 et particulièrement du secteur A destiné à la construction de 30 logements.

Cette opération de construction en vis-à-vis de leur habitation compromet l'ensoleillement et crée des vues directes sur les pièces de vies.

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.

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



**V2 : M. et Mme Simon Jean Yves et Florence**

Opposition 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.

Souhaite que la rue de rennes conserve des espaces verts.

Souhaite voir apparaître les maisons sur le plan de l'OAP.

En accord avec : Joseph et Monique Simon, et Aurélien et Elodie Simon.

**Courrier C11 déposé le 21/4/2021**

Conteste les orientations d'aménagement et la démolition des maisons existantes.



*Analyse du CE : Demande à examiner par la commune.*

**V29 : M. et Mme Simon Joseph. 12A rue de Rennes St Aubin du C.**

Habitants de St Aubin du Cormier depuis plus de 50 ans, s'oppose à la création du secteur OAP n°3.

**Courrier C 14 déposé le 29/4/2021 :** M. et Mme Simon sont opposés à la destruction des maisons Rue de Rennes pour construire des logements sociaux. Contestent l'augmentation de la population à St Aubin du Cormier. Demandent que toutes les constructions existantes, commerces et entreprises soient conservées.

**M. Verron et M. Le Roux - Courrier C 13 déposé le 29/04/2021 :**

**Office Notarial du Cormier SCI St Aubin.**

Questions générales sur le contenu des orientations d'aménagement et plus précisément sur le bâti existant en dehors des secteurs « A » et « B » : devenir des habitations existantes ? droit de préemption de la commune ?

Office Notarial du Cormier : Règles d'urbanisme, possibilités d'extension, dans quelles conditions. Si le bâti est mis en vente, reconduction de l'activité de services/bureaux ?

Remarque : L'orientation paysagère visant à intégrer un arbre existant n'identifie pas de quel arbre il s'agit ?



**V32 : M. Heuzé Propriétaire de l'habitation 21, rue Leclerc, depuis novembre 2020.**

Regrette de ne pas avoir été prévenu de l'existence du projet lors de l'achat de son bien.

Exprime des inquiétudes sur la proximité de l'opération de construction de 30 logements :

- vis-à-vis vers sa propriété,
- comment sont prévus les stationnements ? il y a peu de places dans la rue. Prévoir 2 places par logement + places pour la cellule commerciale.
- regrette que l'entrée du bourg « petite cité de caractère » soit impactée par des immeubles qui n'ont pas le caractère du bâti existant.

**V34 : M. Thépot Marc – Courrier C 19 déposé le 29/04/2021 : Cabinet de kinésithérapie angle Rue de Rennes et Rue Leclerc**

Installés depuis Janvier 1998.

Regrette de ne pas avoir été prévenu du projet de rond-point qui va venir amputer une partie du terrain.

Exprime des inquiétudes quant au projet de construction de logements sociaux.

Actuellement, le cabinet comprend 80 m<sup>2</sup> de surface, à un emplacement visible, proche du centre-ville avec du parking.

<p>Comment trouver l'équivalent dans la commune et à quel prix ?  M. Thépot demande à être associé aux études et au projet afin de retrouver un lieu conforme à son activité, en termes de stationnement, d'accessibilité et de visibilité, et de surface de locaux.  Sollicite un entretien avec la commune pour établir le cahier des charges de sa requête.</p>
<p><b>C 28 – Mail 5 : M. Tennière Emmanuel – 7 rue de Rennes – Saint Aubin du Cormier</b>  Propriétaire de la maison sise au 7, rue de Rennes, qu'il a rénové récemment, M. Tennière exprime des inquiétudes sur l'OAP 3 et son contenu.  Il souhaite être informé des études et des objectifs de l'aménagement. Il demande que sa maison qui date de 1940 et présentant des caractéristiques architecturales particulières soit intégrée au patrimoine bâti de la commune.  <b>Mail 5 :</b> Questions complémentaires sur la date d'approbation du PLU et la communication vers les habitants.</p>
<p><b>V45 : Mme Genin.</b>  Au vu du projet et de la proximité de mon habitation, je souhaite que ma qualité de vie soit préservée : nuisances sonores, ...</p>
<p><b>V53 : M. Chapron. 18 rue de Rennes</b>  Signale une difficulté d'interprétation du schéma de l'OAP n°3 sur lequel les maisons ne sont pas représentées.</p>
<p><i>Analyse du CE : Ce secteur de densification OAP 3 Rue de Rennes a suscité de nombreuses inquiétudes des riverains et notamment des interprétations erronées du schéma de L'OAP où les constructions existantes n'apparaissent pas, ainsi plusieurs personnes pensent que les maisons peuvent être détruites. La densification des secteurs A et B pose également des 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 ?</i></p>

## OAP Secteur 6

### V1 : M. Jean Pierre Thorel C 1 M. et Mme Jean Pierre Thorel

Habitants 5 rue Robert Surcouf, M. et Mme Thorel sont riverains du secteur 6 pour lequel des OAP préconisent la construction de 11 logements minimum, comprenant des petits collectifs.

Les craintes exprimées sont :

- manque d'ensoleillement
- nuisances et bruit par liaison douce à l'ouest,
- nuisances de chantier et dégradation immobilière,
- manque de verdure et atteinte à la biodiversité après construction.

### V9 : Mme Laizé Floriane

Riveraine de l'opération d'aménagement n° 6 destiné à la construction de 11 logements.

Cette opération risque de nuire à notre qualité de vie : ensoleillement, nuisance sonore pollution ...

Demande la possibilité d'acquérir une bande de terrain dans la continuité de sa parcelle afin de préserver sa tranquillité et son cadre de vie.

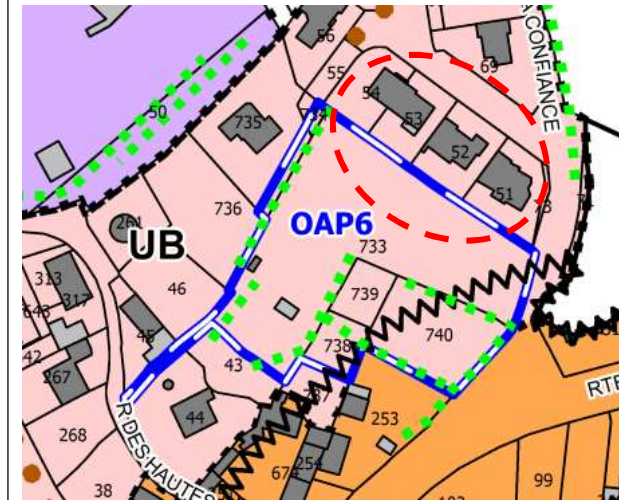
### V15 : M. Houée 3, rue Robert Surcouf Courrier C 9

Riverain de l'opération d'aménagement n° 6, exprime son inquiétude sur la proximité des constructions au sud de sa parcelle qui risque d'entraîner une privation d'ensoleillement et des vues plongeantes.

Le projet dénature l'environnement et nuit à la biodiversité.

Risques de ruissellement sur notre parcelle.

Souhaite acquérir une bande de terrain dans la continuité de sa parcelle, et s'oppose aux logements type « immeuble ».



*Analyse du 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.*

**V13 : M. Jérôme Evard**

**C 5 Dépôt d'un courrier de 4 pages OAP n° 6 « Les Hautes Cours »**

Je demande la modification du périmètre de l'OAP en cohérence avec le découpage parcellaire de ma propriété parcelle n°136 dont j'envisage l'urbanisation prochaine, afin d'exclure totalement la parcelle n°136 de cette OAP.

Les orientations d'aménagement prévoient en limite ouest de l'opération un cheminement cycles-piéton. qui emprunte le chemin d'accès que j'ai créé pour desservir le lot urbanisable. Lors du découpage parcellaire, un accès au secteur de l'OAP 6 a été prévu dans l'angle nord-est de ma propriété.

Je demande le décalage du périmètre du secteur en limite de la voie d'accès à mon lot constructible, et le décalage en parallèle du cheminement cycles-piétons.

*Analyse du CE : En effet, la cohabitation des piétons et des cycles dans la voie d'accès au nouveau lot constructible peut créer des situations dangereuses, surtout 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 ?*



**Mail 3 : T Jean Pierre**

Observations sur l'OAP n° 6 les Hautes cours »

Contrairement à ce qui est décrit dans l'OAP ce site est visible depuis les communes de St Marc sur Couesnon et St Jean sur Couesnon. (voir photos) 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 : 7m au sommet du plan vertical et 10 m au point le plus haut. (Règlement UB 10 et 14 m)

*Analyse du CE : Demande à examiner par la commune*

## OAP Secteur 10

### V18 : Habitants de La Bellangerie C 6 Dépôt d'une pétition comportant 29 signatures.

Habitants du lotissement de La Bellangerie et riverains du secteur OAP 10 destiné à la construction de logements. Demandent le maintien du secteur OAP 10 en zone naturelle.

- Signalent le manque d'informations et de concertation sur le projet d'urbanisation.
- Regrettent que ce secteur, qui était identifié zone naturelle au précédent PLU et devant accueillir des équipements sportifs et des espaces jeux pour les enfants soient à présent destiné à du logement.
- Ce secteur est le seul espace commun vert pour les habitants du quartier.
- Le projet de PLU prévoit une augmentation de la population trop importante (3%) au regard des infrastructures de la commune notamment en matière d'assainissement.

### C 12 bis Dépôt d'un courrier et de la même pétition.

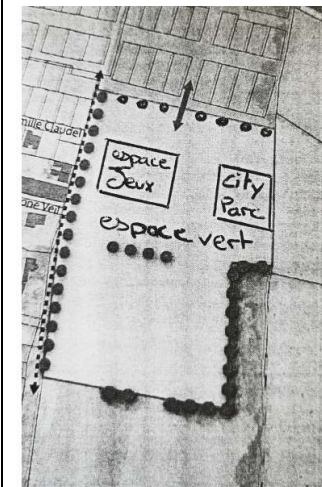
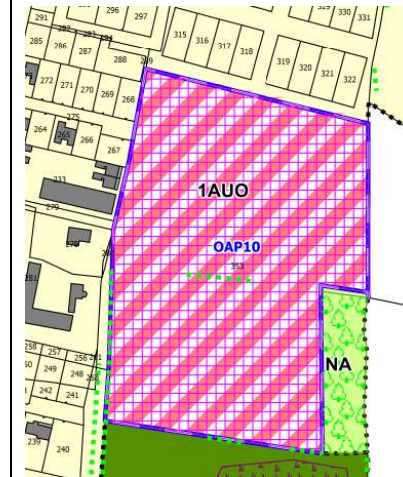
Les signataires de la pétition considèrent avoir été trompés lors de l'achat de leur terrain par une plaquette commerciale qui indiquait un terrain de sport sur l'OAP 10. Cette plaquette commerciale est toujours en ligne sur le site internet de la mairie.

Le projet de 75 logements est contraire aux valeurs revendiquées par le PLU comme la préservation des milieux naturels. Cette zone était le seul espace commun vert pour l'ensemble des habitants de La Bellangerie, il n'est pas acceptable au vu du nombre important d'habitants qu'il soit supprimé.

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. Voir plan joint.

*Analyse du CE : Le secteur d'habitat présente à terme une densité élevée et une typologie répétitive des constructions.*

*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 (espace vert /plaine de jeux). Celui-ci destiné à tous les habitants du quartier serait très qualitatif pour la qualité de vie. Outre le rôle d'agrément de l'espace vert, il participerait à la cohésion sociale entre les quartiers, et participerait au maintien de la biodiversité en ville, il créerait également un îlot de fraîcheur dans le secteur.*



**V22 : M. Travers et Mme Montembault Courrier C7**

Cette zone était destinée à accueillir des équipements communs. 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)

L'urbanisation de cet espace en limite de l'espace naturel est contraire aux principes annoncés dans le PADD.

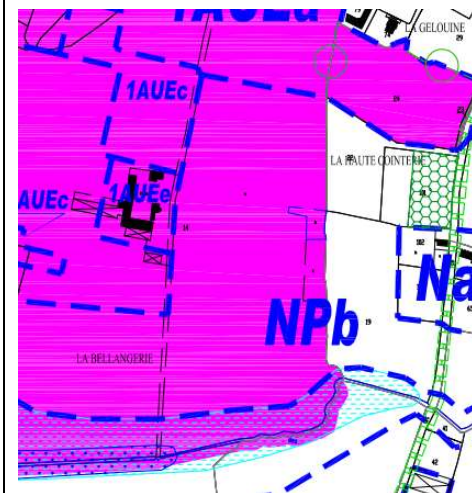
Absence étonnante de zone humide sur la zone OAP 10.

**V58 : M. Travers Samuel et M. Fonteneau Grégory Courrier C38**

Quartier de La Bellangerie : Transformation d'une zone NP au PLU actuel en zone urbanisable habitat contraire au diagnostic environnemental du PLU. c'est le seul espace vert d'importance dédié aux habitants.

*Analyse du 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 (en violet). 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.*



**OAP Secteur 12**

**V26 : Philippe Delacroix et Sylvie Rimasson**

Exprime leur inquiétude sur la proximité de la station d'épuration actuelle par rapport aux terrains urbanisables situés au sud-ouest de l'OAP 12  
Est-ce que la station d'épuration va être étendue ou délocalisée ?

**V22 : M. Travers et Mme Montembault Courrier C7**

Le plan de composition de la tranche 3 de La Bellangerie fait apparaître des lots à bâtir dans le périmètre des 100 m de la station d'épuration.

*Analyse du 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 ?*

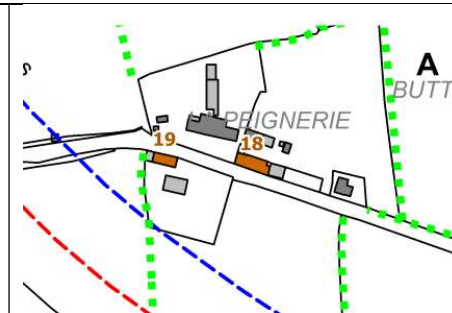
## Changement de destination

### V 8 : Madame Joulaud La Peignerie

Zonage A

Souhaite rénover en bâtiment d'habitation l'ancien bâtiment agricole situé sur sa propriété.

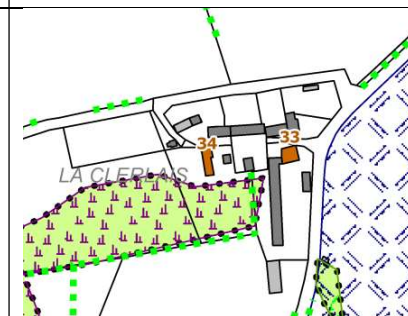
*Analyse du CE : Le bâtiment n° 19 est repéré comme pouvant changer de destination.*



### V 11: Monsieur Simon Jean La Clerlais

Zonage A

Informations sur le changement de destination d'un Bâtiment existant à La Clerlais.



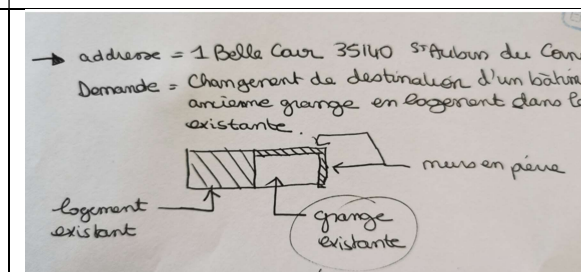
### V 33: Mme Rospars et Monsieur Bourlier Les Grandes Gaches , hameau ancien.

Informations sur le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole.

### V 60 : Mme Roselyne Savary -1 Belle Cour

Demande de changement de destination pour une ancienne grange dans la longère existante afin de créer un logement. .

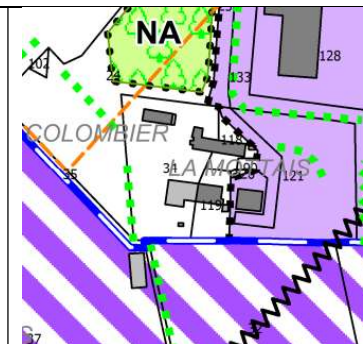
*Analyse du CE : Demande à examiner par la commune*



## Zone d'Activités

### Visite 12 : Madame Hardy Odile 7, La Mottais St Aubin du Cormier

Exprime des inquiétudes sur le projet de zone d'activités de La Mottais 3 en rapport avec la proximité des entreprises : apport de nuisances visuelles, sonores et/ou olfactives qui viendront s'ajouter à celles de la A84.



### V22 : M. Travers et Mme Montebault Courrier C7

Développement économique : L'extension de la zone d'activités est contraire aux principes du PADD de préservation des espaces agricoles.

### V43 : Mme Joulaud Chantal ZA de la Mottais

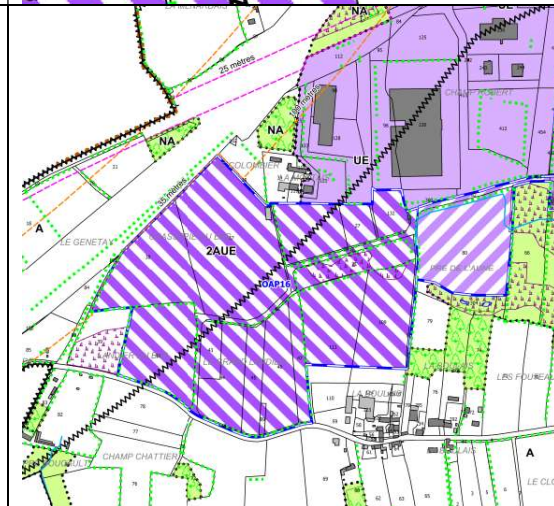
L'extension Sud-Ouest ne correspond pas à une modération de la consommation de l'espace agricole.

### V58 : M. Travers Samuel et M. Fonteneau Grégory Courrier C38

Le développement de la zone de La Mottais sur l'espace agricole est contraire au diagnostic environnemental qui préconise de limiter l'impact sur les paysages et de favoriser des extensions en fermeture de l'enveloppe urbaine.

*Analyse du 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. Toutefois, il existe des zones humides, un étang et des cheminements bordés de haies qu'il convient de préserver, peut-être en créant un corridor vert Est-Ouest. Voir V 27 ci-dessous.*

*Quelle est la position de la commune sur ce point ?*



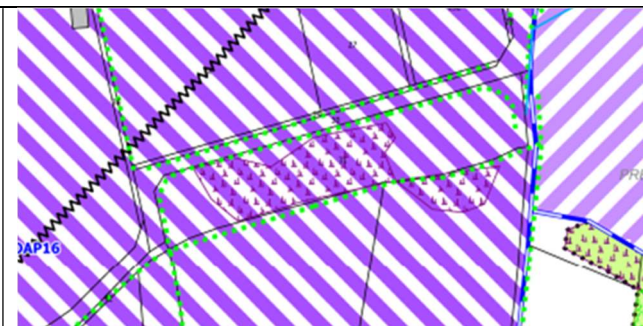


**V27 : M. Tropée**

Propriétaire des parcelles situées dans le secteur de « La Mottais 2 » qui comprennent un étang et de belles haies. Lieudit « le vivier de La Mottais et « Le colombier ».

Je suis opposé à l'urbanisation de mes parcelles arborées.

*Analyse du 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 ?*

**V49 – C 35 : M. et Mme Paul Hardy habitants 7 La Mottais**

Expriment des inquiétudes sur l'extension de la zone d'activités « La Mottais » qui risque d'engendrer des nuisances visuelles, sonores et olfactives.

Demande

- le maintien du zonage du secteur de La Mottais 3 en 2 AUe, en adéquation avec les capacités de la station d'épuration.
- la plantation d'une haie, filtre végétal au nord de la zone, comme cela figure au sud.
- le recul de la limite constructible par rapport au hameau de la Mottais.

*Analyse du CE : Demande à examiner par la commune*

**Courrier C40 Rozenn Perousel**

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.

Bureaux et locaux constitués de 7 cabinets et une salle de formation.

Demande de mutualisation des parkings avec les autres acteurs économiques.

Construction avec des matériaux bio-sourcés et artisans locaux.

*Analyse du CE : Demande à examiner par la commune*

## Demandes diverses

### V22 : M. Travers et Mme Montebault Courrier C7

Quartier Eugène Chasles : Le projet ne prévoit pas d'aménagement espace commun dédié à la vie du quartier (104 logements). Des propriétaires riverains ont des portillons en limite de cet espace et leur accessibilité n'a pas été prise en compte (pas de désaffectation du domaine public)

*Analyse du CE : Ces remarques sont à examiner par la commune, elles sortent du champ de l'enquête publique sur le projet du PLU.*



### V 39 : M. Gayet et Dépôt du Courrier C 24

#### V 46 : M. Gayet Dépôt courrier C 32 modificatif du C 24

Le courrier porte sur 9 points différents sous forme de questions :

- Nécessité d'un mini espace sportif et détente sur le quartier de La Bellangerie.
- Rythme d'urbanisation, arrivée de nouveaux habitants : n'est-il pas indispensable de situer la future station d'épuration avant de prévoir l'urbanisation ?
- Besoin en eau : La ressource en eau potable a-t-elle été étudiée pour l'accueil de la nouvelle population ?
- Type d'habitat : construction BBC ? assurer la cohérence avec le plan air climat énergie de LCC.
- La carrière de Baudrin : quel avenir pour ce site ? il avait été suggéré l'aménagement d'une zone de loisirs. Cette étude a-t-elle été réalisée ?
- Repenser l'élaboration du règlement d'urbanisme en s'appuyant sur l'expérience des premières tranches de La Bellangerie. Nombre de préconisations pas appliquées ou 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.
- PLU vision générale, étude prospective des équipements nécessaires pour la population estimée à l'horizon 2030. Une hypothèse d'évolution de la population de 2 % paraît plus raisonnable pour être en adéquation avec les équipements collectifs existants et à construire. Une réflexion sur les besoins scolaires et périscolaires est urgente.
- Jardins du champ de foire : dans l'ancien PLU une résidence pour personnes âgées avait été envisagée. Ce projet mérite d'être étudié.
- 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 ?
- PLU Saint aubin du Cormier et reste du territoire : resituer le PLU de St Aubin du Cormier par rapport aux communes proches.

*Analyse du CE : Ces questions sur le projet de PLU sont précises et pertinentes. Il appartient à la commune de répondre à chacune d'entre elles.*

**M2 Tennière Emmanuel + C 28**

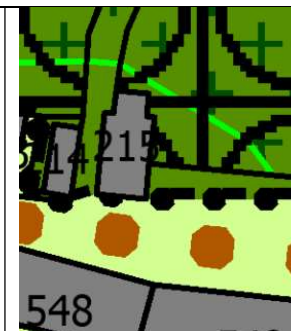
- Quelle est la date prévue d'approbation du PLU ?
- De quelle façon les habitants de st Aubin en seront ils averti ?

*Analyse du CE : Il appartient à la commune de répondre à ces questions.*

**V 51 : M. Malle Joseph 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.

*Analyse du CE : Demande à examiner par la commune.*



**M7 Tahar Mamouni Les Basses Vallées Parcelle ZM 140**

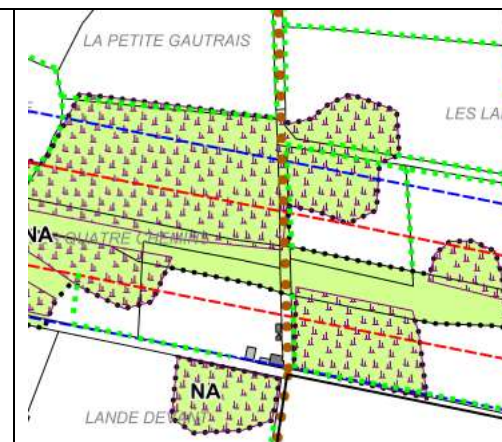
Abattage d'arbres dangereux pour l'habitation voisine : la demande a déjà été refusée, mais ces arbres représentent un danger lors des tempêtes. Demande de prise en compte dans le PLU.

*Analyse du CE : Demande à examiner par la commune.*

**V 60 : Mme Roselyne Savary -1 Belle Cour**

Sur le plan de zonage, il est représenté un cheminement doux entre « La Petite Gautrais » et « Lande devant », or il n'y a pas de passage possible au niveau de la rocade. Est-ce une erreur ou bien est-il prévu la création d'un passage ?

*Analyse du CE : Remarque à examiner par la commune.*



<p><b>M 6 David Hollécou</b> Remarques sur le projet de PLU : Rajouter le patrimoine géologique.</p> <p><i>Analyse du CE : Remarque à examiner par la commune.</i></p>	
<p><b>V58 : M. Travers Samuel et M. Fonteneau Grégory</b> <b>Courrier C38</b></p> <p>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. Projets de densification en centre-ville quartier Eugène Chasles : des propriétaires riverains disposaient d'accès piéton sur cet espace public, le cadre de vie doit être préservé. Jardins de l'espace Bel Air, le périmètre du SPR devait être élargi pour préserver les jardins de l'espace Bel Air, or le zonage du PLU n'est pas en adéquation avec le souhait des habitants. C'est un point de vue remarquable vers l'étang et la partie ancienne du bourg.</p> <p><i>Analyse du CE : Remarques à examiner par la commune.</i> <i>La question de la capacité de la station d'épuration à traiter la totalité des effluents générés par le projet de PLU est un point récurrent dans les observations qui devra être éclaircie par la commune.</i> <i>Les études en cours sur un périmètre Site Patrimonial Remarquable devront être intégrés au PLU.</i></p>	

Afin de conforter mon avis sur certains points précis, je sollicite des précisions de la commune sur les points suivants :

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 ?

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 ?

### 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 soumises aux différents acteurs.

Quelle est la position de la commune sur ce point ?

### 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 ?

### Trame verte et bleue, zone humide 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 demandé l'intégration de l'inventaire des cours d'eau.

Quelle est la position de la commune sur ce point ?

### 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 ?

Tout au long de ce procès-verbal, certaines questions du public ne portant pas directement sur le projet de PLU sont néanmoins portées à la connaissance de la commune qui peut apporter des éléments de réponses au public.

Le 12 mai 2021, le procès-verbal des observations et courriers recueillis pendant l'enquête publique a été remis à Monsieur le Maire de Saint Aubin du Cormier, en présence du premier Conseiller Adjoint en charge de l'urbanisme et du Directeur Général des Services. Ce procès-verbal a fait l'objet d'une présentation détaillée et commentée par la commissaire enquêtrice.

---

La réponse de la commune a été reçue le 25 mai 2021 et annexée intégralement au rapport.

Le présent rapport de 86 pages concerne l'enquête publique pour la révision du Plan Local d'Urbanisme. La commissaire enquêtrice analysera le dossier d'enquête et donnera son avis dans ses conclusions motivées.

Le 3 juin 2021,  
La commissaire enquêtrice  
Annick Liverneaux.

