

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 6.3 Résumé non technique

Approbation en date du 8 juillet 2021



# COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER



## Table des matières

1	Diagnostic socio-économique .....	4
2	État initial de l'environnement.....	6
3	Prévisions économiques et démographiques .....	9
4	Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables.....	11
5	Traduction règlementaire du projet d'aménagement .....	13
6	Incidences sur la consommation de l'espace .....	14
7	Incidences des orientations du plan sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur .....	15
8	Compatibilité avec les lois et documents supérieurs.....	18
9	Les indicateurs de suivi.....	18
10	Méthode d'évaluation.....	18

## PRÉAMBULE

Le résumé non technique permet de comprendre de manière synthétique les éléments constitutifs des différentes parties du rapport de présentation. Il s'agit de présenter les principales caractéristiques de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER ainsi que les enjeux identifiés, puis d'expliquer succinctement le projet et l'évaluation environnementale.

# 1 **Diagnostic socio-économique**

## Les évolutions socio-démographiques

À trentaine de kilomètres au nord-est de Rennes, le territoire communal s'étend sur 2 741 hectares. Sa population est de 3 837 habitants en 2017.

A l'exception d'une parenthèse entre 2008 et 2014, la population ne cesse de croître depuis plus de 30 ans. C'est une population jeune si l'on se réfère aux moyennes départementale et intercommunale.

## L'habitat

Entre 1968 et 2017, le parc de logements a plus que doublé quantitativement, s'enrichissant de 900 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 19 unités par an.

La proportion de logements vacants est légèrement supérieure à celle du département.

Par ailleurs, en ce qui concerne la taille des résidences principales, elle est légèrement inférieure à la moyenne de l'EPCI. Enfin, la part des locataires est plus élevée qu'aux échelles du département et de l'EPCI.

## La situation socio-économique

La proportion d'actifs ayant un emploi, en hausse, est nettement supérieure au niveau départemental.

En ce qui concerne l'indice de concentration de l'emploi<sup>1</sup>, deux communes, à savoir SAINT-AUBIN-DU-CORMIER et Liffré, peuvent être qualifiées de pôles d'emplois, se démarquant avec un nombre d'emplois supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi.

La commune possède trois zones à vocation économique (la Rousselière, Chédeville et la Mottais).

La zone agglomérée comporte de très nombreux commerces.

Enfin, il existe un peu moins d'une quinzaine de sièges d'exploitations agricoles en activité sur la commune.

## Les déplacements

Le maillage viaire du centre-ville se fait autour de la RD 812 et de la rue du Stade, qui le traversent dans toute sa longueur. Le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers du centre-ville, se raccorde à ces axes.

Par ailleurs, l'A 84 coupe la commune du nord au sud. L'échangeur n°28 est situé dans la continuité ouest de la zone agglomérée.

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER figure sur la ligne 9a du réseau de transports en commun (autocars) BreizhGo, géré par le Département d'Ille-et-Vilaine.

La commune n'est pas desservie par le train. Les gares les plus proches sont situées à Saint-Germain-sur-Ille et Chevaigné (16 km).

## Le fonctionnement urbain

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est dotée de très nombreux équipements collectifs (scolaires, périscolaires, culturels, sportifs, de loisirs sanitaires et sociaux).

---

<sup>1</sup> L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

## Synthèse du diagnostic socio-économique

	<b>ATOUTS</b>	<b>CONTRAINTES</b>
<b>Démographie</b>	- Population jeune.	- Augmentation de la population. Solde migratoire très bénéficiaire.  - Desserrement des ménages.
<b>Habitat</b>	- Parc de logements varié.	- Baisse du rythme de construction au cours de la période 2008-2014 (rétention importante).  - Taux de vacance en hausse.
<b>Activité économique</b>	- Faible taux de chômage.  - Présence de plusieurs zones d'activités, conférant à la commune un rôle de pôle d'emplois.	
<b>Déplacements</b>	- Mobilité professionnelle raisonnable.  - Bonne desserte routière (proximité immédiate de l'A 84).  - Desserte par le réseau BreizhGo.	
<b>Fonctionnement urbain</b>	- Très bon niveau d'équipements.  - Vie associative riche.	- Risque de perte d'attractivité du centre-ville en cas d'éloignement de l'habitat.

## 2 État initial de l'environnement

### L'environnement physique

La commune se situe au cœur du Massif Armoricain. Le sous-sol est essentiellement composé de grès et de schistes. Des colluvions et des altérites (roches argileuses) sont également présents au sud du territoire.

On constate un dénivelé de près de 60 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut.

Le climat de la région de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est de type tempéré océanique. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.

La commune fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine. Elle s'inscrit dans deux bassins versants :

- ✓ Le Couesnon sur la partie nord-est du territoire communal.
- ✓ La Vilaine sur le reste de la commune. Deux sous-bassins versants alimentent la Vilaine :
  - L'Illet sur une très grande partie du territoire communal.
  - Le Chevré sur l'extrémité sud.

### L'environnement biologique

Les boisements de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : les bois, les haies bocagères, les ripisylves (gainés boisés qui accompagnent les ruisseaux).

Les boisements et landes couvrent un peu plus de **1 003 ha** du territoire, soit plus de 37% de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER. Les haies bocagères et la ripisylve s'étirent sur près de 167 km.

Un inventaire des zones humides a été réalisé et validé en 2019. Au total, environ **202 ha** de zones humides ont été répertoriées.

Enfin, plusieurs corridors écologiques ont été identifiés sur la commune en lien avec les vallées et vallons et les grands boisements.

La commune est couverte par :

- un **site Natura 2000** : « COMPLEXE FORESTIER RENNES-LIFFRE-CHEVRE, ÉTANG ET LANDE D'OUÉE, FORÊT DE HAUTE SEVE »
- une **ZNIEFF** de Type I : « LES TRESSARDIÈRES - BOIS DE ST-FIACRE »
- une **ZNIEFF** de type II : « FORÊT DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER »

### Analyse paysagère

La topographie et la géomorphologie de la commune permettent de dégager plusieurs composantes géographiques distinctes : Les vallons, les bois et forêts, les rebords, l'urbanisation et enfin la campagne et l'ouverture.

La commune est couverte par :

- ✓ **2 sites classés** (arrêtés du 30 juin 2010 et du 16 mai 1911) :
  - LE GROUPE DE ROCHERS DIT "LA ROCHE PIQUÉE EN RUMIGNON".
  - UN GROUPE DE ROCHERS DIT "LA ROCHE PIQUÉE EN RUMIGNON" (superficie totale de **16 ha** intégralement sur SAINT-AUBIN-DU-CORMIER).
- ✓ **2 sites inscrits** (arrêté du 19 mai 1944) :
  - LANDE DE LA RENCONTRE (superficie totale de **46 ha** intégralement sur SAINT-AUBIN-DU-CORMIER).

- CHATEAU ET SES ABORDS, L'ETANG ET LE BOIS SITUE A L'EST DU CHATEAU (superficie totale de **13 ha** intégralement sur SAINT-AUBIN-DU-CORMIER).

### Analyse urbaine et architecturale

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER possède de nombreuses typologies de bâti, tant du point de vue des formes urbaines liées à l'habitat (bâti ancien du centre-ville, immeubles d'habitations, maisons mitoyennes ou jumelées, habitat intermédiaire, maisons individuelles ou forme de lotissements, habitat diffus) que des équipements ou du tissu industriel et artisanal.

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.

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER possède plusieurs sites et monuments protégés au titre des monuments historiques :

- Le site archéologique de la Forêt de Haute Sève, où sont protégés 5 menhirs (classement par liste de 1900).
- Le château : les restes de la tour, inscrits par arrêté du 15 décembre 1926.

Enfin, l'A84 « scinde » le territoire communal du nord au sud.

### Les ressources naturelles et leur gestion

La commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER a enregistré une évolution non négligeable de la destination de ses sols entre 2010 et 2019. Lors de cette période, 300 logements ont été autorisés (en moyenne 30 par an), dont 74% de maisons individuelles (source SITADEL<sup>2</sup>).

### Les pollutions et nuisances

Il existe 16 sites inscrits dans la base BASIAS de la commune (sites susceptibles d'être pollués).

Plusieurs infrastructures de transport terrestre génèrent des nuisances sonores et sont classées voies bruyantes sur la commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER. Il s'agit de l'A 84, classée en catégorie 2, et de la RD 812, classée en catégories 3. Cette nuisance sonore impacte la zone agglomérée.

### Les risques majeurs

La commune a fait l'objet de 2 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles.

Elle est concernée par les risques suivants :

- ✓ Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles
- ✓ Le risque lié aux tempêtes et grains
- ✓ Le risque lié aux séismes
- ✓ Le risque lié aux inondations
- ✓ Le risque lié aux feux de forêts
- ✓ Le risque lié au radon
- ✓ Le transport de matières dangereuses

Enfin, il existe plusieurs installations classées sur la commune.

---

<sup>2</sup> Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs.



## **Synthèse des enjeux environnementaux**

A l'échelle de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants :

### **La protection et la valorisation des milieux naturels**

- Protéger les sites classés et inscrits ;
- Préserver la qualité de l'étang et de ses abords et maintenir la diversité de ses usages ;
- Conserver l'abondante trame verte ;
- Conforter les corridors écologiques en s'appuyant sur les vallées et vallons et les espaces boisés ;
- Conserver la vocation agricole de la campagne ouverte ;
- Stopper la construction de nouveaux logements dans les hameaux ;
- Protéger les multiples espaces remarquables (Natura 2000, ZNIEFF, MNIE...)

### **La protection du patrimoine bâti**

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- Conforter l'axe touristique "Centre-ville - Jardin d'Odile - Camping - Étang - Château - Bois de Rumignon" ;

### **La diversification des modes de déplacements**

- Qualifier les entrées de ville en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune ;
- Optimiser l'offre de stationnement ;
- Anticiper la hausse du trafic dans la zone agglomérée ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;

### **La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques**

- Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction ;

### 3 Prévisions économiques et démographiques

#### Les prévisions économiques

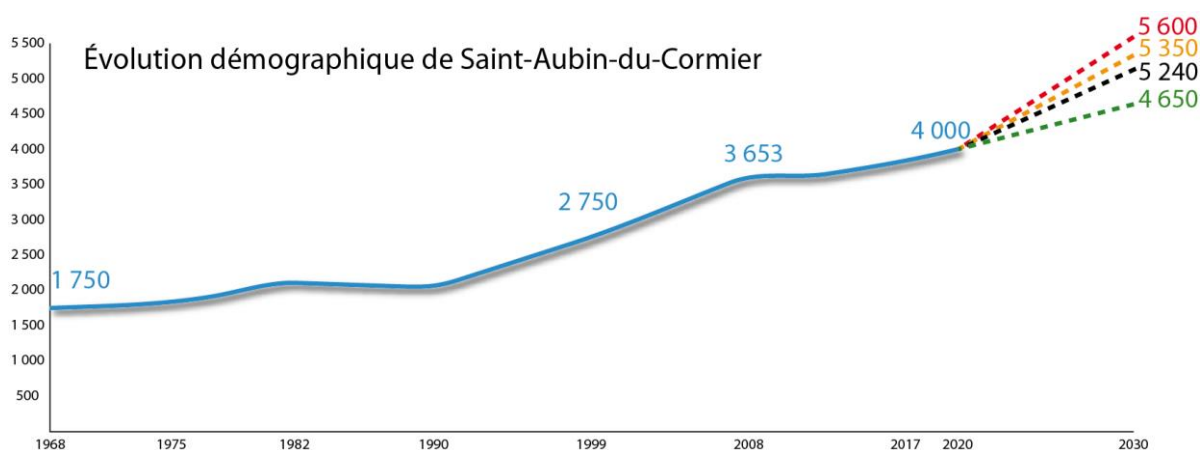
Les activités économiques peuvent et pourront se développer. Cette volonté permet de pérenniser les activités des entreprises existantes et d'assurer le maintien d'emplois sur la commune.

L'objectif est également d'assurer le maintien des exploitations.

#### Les prévisions démographiques

En s'appuyant sur ces rythmes de croissance, on peut établir différents scénarios de développement à l'horizon 2030 :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 1,5 % par an. Correspond sensiblement à la croissance démographique observée entre 2012 et 2017. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 650 habitants d'ici 2030. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 317 unités (soit environ 32 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 3% par an. Cela correspond à l'hypothèse de croissance démographique entre 2017 et 2019, mais elle reste inférieure à la croissance annuelle entre 1990 et 2008. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 1350 habitants d'ici 2030. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 573 unités (soit environ 57 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 3,4% par an. Ce taux élevé correspond à la croissance démographique observée dans les années 1990 et au début des années 2000. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 1 600 habitants d'ici 2030. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 665 unités (en moyenne 66 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°4 : Cette hypothèse fait suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique. Cette hypothèse de croissance démographique est de 2,7% par an. Ce taux correspond à une croissance démographique intermédiaire. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 1 240 habitants d'ici 2030. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 533 unités (en moyenne 53 logements par an).



*Les quatre hypothèses de croissance démographique*

Un apport de population trop important sur SAINT-AUBIN-DU-CORMIER entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère. De plus, la création de 665 nouveaux logements sur 10 ans semble un objectif difficile à atteindre.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas :

- d'atteindre les objectifs élevés de densification que s'est fixée la commune,
- d'assurer un renouvellement de la population,
- de pérenniser des équipements collectifs, dont les écoles (écoles, collège, lycée...).

**De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°4, à savoir un objectif d'environ 5 240 habitants à l'horizon 2030.**

Ce taux de croissance **potentiel** doit permettre à la commune de mener à bien ses objectifs très élevés de densification (cf. chapitre 2.3.1 du rapport de présentation).

Malgré une rétention foncière toujours prégnante, la commune s'est accompagnée de l'Établissement Public Foncier de Bretagne et a créé une ZAC multisite dans le centre-ville pour favoriser le renouvellement urbain et la densification.

Ces prévisions sont également justifiées :

- par un point mort non négligeable sur la commune (7 à 8 logements par an),
- une intercommunalité qui possède 3 villes centres qu'il convient de conforter (Liffré – SAINT-AUBIN-DU-CORMIER et dans une moindre mesure la Bouëxière).
- la position favorable qu'occupe la commune :
  - à ¼ d'heure de la ville de Rennes.
  - le long de l'autoroute des Estuaires (présence d'un échangeur en limite de zone agglomérée).
  - au cœur d'un espace champêtre et paysager de qualité.
- la dynamique démographique positive de l'intercommunalité et plus largement de la commune, constatée depuis trois décennies, liée au positionnement stratégique évoqué ci-dessus (seule une parenthèse de 4 ans vient noircir ce tableau).
- la présence d'équipements collectifs structurants et de très nombreux commerces.
- les objectifs du SCoT applicables sur la commune.

## **4 Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables**

### **Les grandes orientations du PADD**

Le PADD se décline en 6 grandes orientations elles-mêmes subdivisées en sous-objectifs :

#### **1. Accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière**

- Produire du logement pour satisfaire une demande de plus en plus importante
- Faciliter l'habitat dans l'enveloppe urbaine pour limiter les extensions
- Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels
- Maintenir une répartition équilibrée de l'offre de logements aidés et renforcer la mixité
- Maintenir les possibilités d'évolution des habitations situées en dehors des zones constructibles

#### **2. Poursuivre le développement de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER en tant que pôle d'emplois**

- Renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville
- Développer l'activité touristique
- Poursuivre le développement de Saint-Aubin-du-Cormier en tant que pôle d'emplois
- Préserver le foncier agricole et favoriser les nouvelles installations
- Ne pas figer les entreprises installées en campagne

#### **3. Maintenir un cadre de vie agréable**

- Répondre aux besoins de la population par une offre adaptée en équipements et services
- Conforter l'axe structurant « centre-ville - bois de Rumignon »
- Promouvoir l'accès aux communications numériques
- Améliorer les performances énergétiques des constructions
- Prendre en compte le risque d'inondation

#### **4. Favoriser la diversification des modes de déplacement**

- Mettre en valeur et sécuriser les entrées de ville
- Améliorer les déplacements motorisés
- Requalifier l'offre de stationnement
- Développer les axes structurants
- Poursuivre la politique en faveur des liaisons douces sur l'ensemble du territoire communal

#### **5. Préserver la biodiversité**

- Préserver la trame bleue communale
- Conserver l'abondante trame verte Sainte-Aubinaise
- Sauvegarder les multiples réservoirs de biodiversité

#### **6. Mettre en valeur les paysages saint-aubinais**

- Sauvegarder les paysages d'une commune entre collines et forêts
- Matérialiser clairement les limites à l'urbanisation
- Préserver, mieux faire connaître et valoriser le patrimoine bâti remarquable

### La localisation des nouvelles constructions à usage d'habitation

L'objectif principal de la commune, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 5 240 habitants.

Les zones constructibles doivent ainsi permettre la construction d'environ **533** logements nouveaux.

La densification du bourg offre un potentiel de l'ordre de :

- ✓ **15** logements en dents creuses,
- ✓ **130** logements dans des secteurs de densifications,

La ZAC de la Bellangerie doit encore accueillir environ 75 logements.

Les secteurs d'extension doivent permettre la réalisation d'au moins 298 logements.

Enfin, environ 15 de changement de destination sont envisagés.

### La localisation des nouvelles zones affectées aux activités économique

La ZAC à vocation économique de la Mottais doit faire l'objet d'extension.

Ainsi, le projet de PLU identifie **39,49 ha** de zones à vocation économique.

### La localisation des nouvelles zones affectées aux équipements collectifs

La commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est un pôle local qui possède de nombreux équipements collectifs. Les besoins en équipements vont s'accroître au cours de la prochaine décennie.

C'est pourquoi une zone à urbaniser à vocation d'équipements est prévue, dans la continuité sud/ouest de la zone agglomérée. Ce secteur AUL couvre une superficie d'environ 5 ha. Il doit permettre la réalisation deux terrains de sport avec vestiaires et tribune, d'une piste d'athlétisme, d'un centre médico-social, d'un club house et d'environ 120 places de stationnement.

Le secteur de la Chaîne a vocation à recevoir des équipements structurants (gendarmerie, SDIS, antenne de l'agence routière départementale) mais également quelques entreprises. Sa superficie totale est de 4,8 ha.

### La localisation des STECAL économique

Sept STECAL à vocation économique ont été définis sur la commune, pour une superficie totale d'environ 16,3 ha. Ils sont tous situés en zone agricole (Lande de la Rencontre, Lande aux Bœufs et Lande aux Moutons).

### La localisation des STECAL à vocation d'équipements collectifs

Le PLU identifie un STECAL à vocation d'équipements collectifs. Il couvre le Lycée professionnel agricole de la Lande de la Rencontre (superficie d'environ 6,5 ha).

## 5 Traduction règlementaire du projet d'aménagement

### La délimitation et le contenu des zones

Le règlement du PLU s'organise en 18 zones différentes :

- ✓ 7 zones urbaines : UA, UB, UO, UZ, UE, UL et UP.
- ✓ 4 zones à urbaniser : 1AUO, 1AUE, 1AUL et 1AUM.
- ✓ 3 zones agricoles : A, AE et AL.
- ✓ 4 zones naturelles : NA, NC NM et NP.

Les zones U représentent 6,8% du territoire communal, les zones AU 2,1%, les zones N 50,9% et les zones A 40,1%.

### Les principales évolutions par rapport au PLU en vigueur

Le présent PLU retire près de 10 ha de zones constructibles (U et AU) par rapport au précédent PLU, tout en permettant l'accueil de 533 logements, de nombreux équipements structurants et de nombreuses entreprises.

La superficie de la zone AU diminue de 45,8% par rapport au précédent PLU.

### Les servitudes d'urbanisme particulières

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, **22 emplacements réservés** pour la création de liaisons douces, l'aménagement d'une voie/d'équipements collectifs/ d'espaces verts, la préservation de continuités écologiques ou la mixité sociale ont été inscrits dans le PLU.

En application de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme, **50 km de chemins** ont été identifiés et sont protégés.

En application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, **956 ha de boisements et 5 arbres remarquables** ont été identifiés et sont protégés en espaces boisés classés.

En application des articles L 151-19 et 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont protégés au titre des éléments de paysage à protéger :

- ✓ tous **les arbres** de plus de 7 mètres de haut.
- ✓ 167 km de **haies bocagères et talus nus**.
- ✓ **les boisements** inférieurs à 1 ha, non classés en EBC. Leur faible superficie les rend vulnérables, par conséquent ils nécessitent d'être protégés. Ils représentent environ 49 ha.
- ✓ 202 ha de **zones humides**.
- ✓ 38 **mares**.
- ✓ **tous les cours d'eau**.
- ✓ **123 constructions** en campagne.

En application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, une **centralité commerciale** est inscrite sur le plan de zonage. Dans cette centralité, les commerces en rez-de-chaussée d'immeuble ne pourront pas faire l'objet d'un changement de destination.

En application de l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, **50 constructions** seront susceptibles de changer de destination.

Enfin, en application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, au moins **64 logements aidés** devront être réalisés dans le bourg.

## 6 Incidences sur la consommation de l'espace

### Les incidences sur la consommation de l'espace

	<b>2010-2019</b>	<b>Projection sur les 10 prochaines années (hors dents creuses individuelles et changements de destination soit une trentaine de logements)</b>
Surface artificialisée à vocation de logements	19 ha	18,1 ha (dont 11,9 ha en extension)
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>1,9 ha</i>	<i>1,8 ha</i>
Nombre de logements réalisés	300 logements	533 logements
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>30 lgts</i>	<i>53,3 lgts</i>
Densité moyenne	15,8 lgts/ha	Densité minimale de 26,8 lgts/ha

Tandis qu'une habitation consommait en moyenne 527 m<sup>2</sup> de terrain entre 2000 et 2019, les futures habitations consommeront 333 m<sup>2</sup> en moyenne. La consommation d'espace moyenne sera donc réduite de 36,8%.

## **7 Incidences des orientations du plan sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur**

### **Natura 2000 et la commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER**

Un site Natura 2000 est recensé à l'ouest du territoire communal.

En conséquence, le Plan Local d'Urbanisme de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER doit faire l'objet d'une évaluation environnementale tout au long de la procédure de révision.

La commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est située sur un périmètre Natura 2000. Le site Natura 2000 présent sur le territoire communal est situé à l'extrémité nord de la commune : il s'agit du site « **Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève** ».

Des mesures ont été prises pour limiter l'impact du nouveau PLU sur les espèces et habitats protégés, notamment, la préservation des boisements et plus généralement les milieux naturels ayant un impact sur ce site.

### **L'impact du plan sur l'environnement**

#### **Les milieux naturels et les écosystèmes**

- Classement des habitats Natura 2000 et des réservoirs de biodiversité en zone naturelle protégée (NP).
- Classement en EBC des boisements situés dans les réservoirs de biodiversité.
- Mise en place d'emplacements réservés pour le maintien des continuités écologiques.
- L'inventaire complémentaire des zones humides réalisés en 2018 a permis de modifier les périmètres des zones 1AUO, 1AUE et 2AUE.
- Préservation de :
  - Tous les arbres de plus de 7 mètres de haut (L 151-23 du CU).
  - Toutes les haies bocagères – 167 km (L 151-23 du CU).
  - 49 ha de boisements (L 151-23 du CU).
  - 202 ha de zones humides (L 151-23 du CU).
  - Tous les cours d'eau (L 151-23 du CU).
  - 38 mares (L 151-23 du CU).
  - 956 ha de boisements (L 113-1 du CU).
  - 5 arbres remarquables (L 113-1 du CU).
- Périmètre des STECAL limités.
- Les habitations situées en zone A et N peuvent faire l'objet d'extensions limitées. Les SETCAL limitent les possibilités de construire.
- La densité moyenne des futures constructions à usage d'habitation sera d'environ 26 logements à l'hectare contre environ 15 lgts/ha au cours de la précédente décennie.
- En fonction des secteurs, les OAP identifient des bandes de protection inconstructibles autour des arbres (exemple : OAP 11, 12, 13...).
- Règles relatives aux clôtures favorisant la perméabilité de la petite faune.



### La ressource en eaux

- Inventaire des mares et des zones humides sur l'ensemble du territoire accompagnée d'une expertise plus poussée sur les futures zones AU. Protection sur le plan de zonage par une trame spécifique, classement de ces espaces en zone naturelle ou agricole inconstructible.
- Création d'une bande de protection de 20 mètres autour des cours d'eau situés en zone agricole (zone AB).
- Création d'une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- Dans les zones à urbaniser couvertes par des OAP, le PLU indique que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- L'échéancier annuel du raccordement des projets en fonction de la capacité de traitement de la Station actuelle a été présenté à la police de l'eau, en novembre 2020, par Liffré Cormier Communauté. La future station sera dimensionnée pour traiter les eaux usées de l'agglomération au-delà de l'échéance PLU.
- Concernant la gestion des eaux pluviales, une étude de schéma directeur vient d'être lancée par la commune qui permettra de définir via le futur zonage pluvial les prescriptions à suivre concernant la collecte et le stockage des eaux pluviales. Une enquête publique spécifique à cette étude sera lancée ultérieurement.

### Le foncier agricole et naturel

- Identification de gisements en densification du bourg qui permet de limiter les besoins en extension : environ 150 nouveaux logements.
- La surface artificialisée à vocation d'habitat sera inférieure à celle de la décennie passée (18 ha contre 19 ha), alors que la commune pourra potentiellement accueillir 233 logements de plus).
- Extensions urbaines diffuses proscrites : Définition d'enveloppe urbaine sans extension au coup par coup (que par le biais d'opération d'ensemble respectant une certaine densité en adéquation avec le SCoT).
- Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité moyenne de 26 logements par hectare, contre 15,8 logements par hectare lors de la dernière décennie).

### Le paysage

- Identification de gisements en densification du bourg qui permet de limiter les besoins en extension : environ 150 nouveaux logements.
- Aucune construction nouvelle dans les hameaux.
- Mitage proscrit.
- Protection de plusieurs éléments paysagers par le règlement (trame bocagère dans les orientations d'aménagement et de programmation, boisements et petit patrimoine) permettant l'identification des habitants au territoire et à son paysage.
- Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des transitions entre espace bâti et espace agricole et/ou naturel.

### **Les déplacements**

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le centre-ville et ses équipements, services, commerces et emplois.
- Recentrage de l'urbanisation à vocation d'habitat principalement dans la zone agglomérée limitant les déplacements motorisés.
- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règles pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
- Renforcement des liaisons douces en direction des équipements collectifs et secteurs d'emplois.

### **La qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie**

- Des améliorations peuvent être attendues au niveau de la réduction des flux de voitures individuelles pour les courts déplacements, la protection de la végétation existante et des économies d'énergie dans l'habitat.
- Pour les habitations existantes, le règlement autorise la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

### **Les risques, pollutions et nuisances**

- Les marges de recul hors agglomération seront respectées pour réduire les nuisances sonores.
- Aucune nouvelle zone à vocation d'habitat dans le périmètre de nuisance sonore de l'A84.
- Aucune construction nouvelle à vocation d'habitat au-delà de la RD 794.
- Aucune construction nouvelle à vocation d'habitat dans la zone inondable.
- Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols et limite donc les risques d'inondation potentiellement engendrés par le développement de l'urbanisation.
- De même, la préservation de l'ensemble des zones humides et mares constitue une mesure intéressante car elles ont la capacité de retenir des eaux.
- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

## 8 **Compatibilité avec les lois et documents supérieurs**

Le PLU de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est compatible avec les dispositions des articles L 101-2 du code de l'urbanisme mais également avec les documents supra communaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine et Couesnon.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes.
- ✓ Le Programme Local de l'Habitat de Liffré-Cormier Communauté (en cours d'élaboration).
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.
- ✓ Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de la région Bretagne.

## 9 **Les indicateurs de suivi**

Le rapport de présentation se conclut par la mise en place d'un dispositif de suivi du présent PLU. C'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme.

32 indicateurs ont été sélectionnés en rappelant l'année de référence, la source et un "état zéro".

Les thématiques abordées étant les suivantes :

- ✓ Population
- ✓ Habitat
- ✓ Consommation de l'espace
- ✓ Eau potable
- ✓ Assainissement
- ✓ Activités économiques
- ✓ Emploi
- ✓ Activité agricole
- ✓ Commerces
- ✓ Équipements collectifs
- ✓ Déplacements
- ✓ Biodiversité

## 10 **Méthode d'évaluation**

L'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme est une évaluation préalable, en ce sens elle mesure les impacts prévisibles, probables du plan et de sa mise en œuvre, sur l'environnement, pour les années à venir. Etant réalisée pendant l'élaboration du document, c'est également un outil d'aide à la

décision. Cette évaluation ne peut être exhaustive car les données concernant l'évolution de l'environnement ne sont ni toutes connues ni toutes maîtrisables.

L'évaluation vise à expliciter les enjeux environnementaux du PLU en définissant les orientations stratégiques en matière d'environnement. Elles fixent les modalités nécessaires au suivi à l'évaluation environnementale à travers les grandes thématiques :

- consommation d'espace et biodiversité,
- paysages et patrimoines bâtis,
- qualité de l'air et consommation d'énergie,
- ressources en eau,
- risques naturels, technologiques et nuisances sonores,
- gestion des déchets.

L'évaluation environnementale du PLU de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER prend en compte l'analyse de l'état initial de l'environnement comme l'état actuel de la commune à l'instant T, avant d'y appliquer, d'une façon prospective, l'ensemble des projets en intégrant des enjeux environnementaux.

Au regard des enjeux environnementaux ont été analysées les orientations du PADD, du plan de zonage et du règlement.

La méthodologie utilisée pour évaluer les effets du projet sur l'environnement s'inscrit dans le cadre de textes législatifs et réglementaires en vigueur et s'inspire de la méthodologie appliquée dans les services de l'Etat. Elle est fondée sur des visites de terrain, sur la consultation de divers services administratifs dont ceux de la DREAL. Elle fait également appel à des ouvrages et études spécifiques dont le DOCOB du Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève.