



# Délibération d'approbation

## Annexe 2 : prise en compte avis PPA et PPC

### PLUi CCVIA

février 2020

Envoyé en préfecture le 10/03/2020

Reçu en préfecture le 10/03/2020

Affiché le

ID : 035-243500667-20200310-DEL\_2020\_193-DE

## Table des matières

|      |                                 |    |
|------|---------------------------------|----|
| I.   | AVIS ETAT .....                 | 4  |
| II.  | AVIS SCOT .....                 | 20 |
| III. | AVIS CDA 35 .....               | 24 |
| IV.  | AVIS Conseil départemental..... | 31 |
| V.   | AVIS CDPENAF .....              | 38 |
| VI.  | AVIS SAGEs et BV.....           | 39 |

# I. AVIS ETAT

## CHAPITRE 1

### 1. Patrimoine naturel et bâti, risque naturel

#### 1/ Trame verte et bleue

Page 5 : OBSERVATION : continuités écologiques avec les territoires périphériques

*Cf note en réponse MRAE :*

Les continuités écologiques avec les territoires voisins à la Communauté de communes ont été repérées et étudiées par le Scot du Pays de Rennes et dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Par ailleurs, le Val d'Ille Aubigné est engagé dans les démarches de la trame verte et bleue depuis plusieurs années. Le second schéma de la trame verte et bleue a pris en compte les boisements des territoires voisins dans la détermination des secteurs d'intervention.

**La carte des enjeux qui faisait apparaître les réservoirs de biodiversité présents à l'extérieur du territoire est complétée** par les corridors présents à l'extérieur de la communauté de communes. Ces connexions s'appuient principalement sur les fonds de vallées.

Page 5 : OBSERVATION : analyse des pollutions lumineuses

**Des préconisations sur la trame noire sont ajoutées** dans l'OAP trame verte et bleue

Page 5 : SUGGESTION : rappel de l'article L411-5 du code de l'environnement (espèces végétales exotiques envahissantes)

**Ce point est pris en compte.**

Page 5 : RECOMMANDATION : inventorier les ZH dans les nouvelles zones à urbaniser

Les OAP prévoient des orientations pour compenser les incidences résiduelles sur l'environnement (préservation ou compensation des zones humides détruites...). Ces mesures d'évitement et de réduction ont été identifiées sur la base des enjeux environnementaux propres à chaque zone, après évaluation de la sensibilité environnementale de chacune et des expertises terrains réalisées.

Page 5 : RECOMMANDATION : séquence ERC à mettre en œuvre en veillant à exclure les ZH inventoriées ou à les protéger dans les OAP

*Cf note en réponse MRAE :*

En premier lieu, il convient de rappeler que les alternatives en matière de direction d'urbanisation dans le PLUi ont été étudiées dans le cadre délimité des orientations du SCOT du Pays de Rennes, qui a lui-même fait l'objet d'une évaluation environnementale, et notamment des « flèches d'urbanisation ». Ces flèches ont été définies en 2015 au regard d'une analyse multithématique en fonction de l'analyse des incidences en matière de paysage, de trame verte et bleue, d'alternance ville /campagne, de préservation des champs urbains, de continuité d'urbanisation...

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, il convient de préciser et décliner les orientations du SCOT dans un objectif de compatibilité. Les alternatives ont donc été étudiées dans ces conditions.

Ainsi, des secteurs d'extension prévus dans les PLU et/ou des flèches d'urbanisation du scénario de développement au regard de la préservation du foncier agricole et naturel, des projets communaux et intercommunaux, de l'impact environnemental (cf tableau ci-dessous).

L'évaluation environnementale page 199 précise que « La première mesure d'évitement a été la suppression de plusieurs zones susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation qui ont été abandonnées au regard des enjeux environnementaux mis en avant par le processus d'évaluation environnementale. Ainsi se sont 20 hectares de zones AU qui ont été déclassés pour des motifs environnementaux. »

| Zone                   | Surface       | Pré zonage mai 2018 | Zonage Arrêt | Motif   |
|------------------------|---------------|---------------------|--------------|---|
| Saint-Symphorien       | 0.50 hectare  | 1 AUA3              | N            | Réduction du périmètre pour exclusion du fond de vallée et proximité immédiate de zone humide |
| Langouët               | 1.30 hectare  | 2AU                 | A            | Réduction du périmètre de la zone 1 AUO2  |
| Langouët               | 0.60 hectare  | 1 AU                | 2AU          | 1AUE en 2AU : Proximité immédiate d'un cours d'eau (zone humide)                              |
| Feins                  | 2.2 hectares  | 2 AU1               | A            | Bocage dense  |
| La Mézière             | 4.00 hectares | 1 AU                | 2AU / A      | Proximité boisement et fond de vallée   |
| Montreuil-sur-Ille     | 2.80 hectares | 1 AU                | 2 AU         | 1AU en 2AU présence de vieux arbres   |
| Montreuil-sur-Ille     | 0.5 ha        | 2 AU                | Np           | Zone humide   |
| Saint germain-sur-Ille | 1.20 hectares | 1 AU                | Np           | Fond de vallée, présence de MNIE à proximité immédiate, bocage dense composé de vieux chênes  |
| Mouazé                 | 1.9 hectares  | 1AU                 | 2AU          | Zone humide en limite nord  |
| Saint Aubin d'Aubigné  | 3.3 hectares  | 1AU                 | N et 2AU     | Zone humide   |
| Vieux-Vy-sur-Couesnon  | 1.90 ha       | 1 Au                | N            | Zone humide   |

Lorsque l'évitement n'a pas été possible, les OAP prévoient des orientations pour compenser les incidences résiduelles sur l'environnement (préservation ou compensation des zones humides détruites...). Ces mesures d'évitement et de réduction ont été identifiées sur la base des enjeux environnementaux propres à chaque zone, après évaluation de la sensibilité environnementale de chacune et des expertises terrains réalisées.

Page 6 : RECOMMANDATION : reporter l'inventaire des cours d'eau au règlement graphique

**Le point est pris en compte et corrigé.**

Page 6 : RECOMMANDATION : garantir la préservation des boisements sur 2 OAP de secteurs

Concernant Langouët, l'évaluation environnementale rappelle le faible intérêt actuel de ce boisement. Il s'agit d'un bois planté il y a environ 40 ans pour du bois d'œuvre (merisier) et destiné à être abattu. Il n'a jamais été exploité. La commune a procédé à son acquisition en 2007. La commune de Langouët souhaite préserver cet espace. Une étude sera engagée afin de déterminer une coupe sélective des arbres pour éliminer les arbres malades, leur donner plus de lumière et d'espace d'assurer de meilleures conditions pour un développement optimisé du bois. Par cette opération, la commune souhaite répondre à la demande sociale croissante pour des logements alternatifs (habitat sans fondation, tiny house, ...). Elle souhaite accueillir ce type d'habitat dans les poches créées après la coupe sélective. Au vu des différentes observations apportées en enquête publique, la collectivité est encline à préciser l'OAP pour rappeler le parti pris d'aménagement sur cette zone en rappelant que le projet consiste au maintien d'une grande partie du boisement, avec la réalisation d'éclaircies permettant la régénération du boisement. 5 à 10 habitats légers de type « tiny house » ou d'habitat sans fondation (yourtes...) constituant l'habitat permanent de leur résident seraient implantés sur le site, dans une logique d'impact minimum sur le milieu environnant (pas de voirie structurante, pas de fondation, etc.). Il sera également rappelé les principes de calcul de la densité du SCOT, à savoir que la densité est calculée sur la base de périmètre de l'opération duquel sont déduits les espaces rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives et l'emprise des équipements, des espaces naturels et agricoles, des ouvrages de réseaux et d'infrastructure, dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier. Le schéma de l'OAP sera repris afin de mieux illustrer cet espace sensible et de mieux identifier les éléments paysagers à préserver.

**Concernant Andouillé Neuville, la zone 2AU en question est déclassée et passée en N.**

Page 6 : RECOMMANDATION : Préciser les mesures de compensation des haies dans les secteurs prioritaires. Echelle de carte rend imprécise la localisation, revoir les mesures de compensations du bocage entre l'OAP et le règlement (formulation), agrandir la carte de la TBV, faire référence à l'enjeu de reconquête de la qualité hydromorphologique des cours d'eau qui est un levier pour la qualité des milieux aquatiques

**La remarque est prise en compte.**

Il est précisé que les secteurs prioritaires correspondent aux périmètres des secteurs 1.2.3.4.5.6.7. La phrase sur la page 9 est reformulée + carte TVB mise au format A0 avec les secteurs prioritaires.

Page 6 : RECOMMANDATION FORTE : La réglementation zone humide inscrite au PLUI n'étant pas compatible avec le SAGE Rance-Frémur Baie de Beaussais, l'Etat demande une mise en cohérence du PLUi

**La remarque est prise en compte** avec la mise en place de deux trames de zones humides au règlement graphique afin de distinguer les SAGEs Vilaine et Rance, renvoyant à deux règlements distincts, afin d'assurer une meilleure compatibilité avec le SAGE Rance. Il est également ajouté au règlement dans les travaux interdits les travaux suivants : assèchement, mise en eau, imperméabilisation et remblai.

Page 7 : RECOMMANDATION :

- Étendre l'interdiction de démolir à tout le patrimoine identifié et au changement de destination (sauf démolition ponctuelle assurant une mise en valeur)
- Tracer systématiquement les zones Uc – repérage au titre du L151-19
- Compléter le repérage des bâtiments patrimoniaux (cf ancienne gare de St Germain, maison du centre de Melesse, maison éclusière de l'écluse n°13 de St Médard sur Ille.
- Revoir l'article 2.5 du règlement écrit relatif à la servitude des abords de monuments historiques en fonction des articles du code du patrimoine (UDAF)

**Le PLUi est corrigé ainsi ainsi :**

- tramage de l'ensemble de la zone Uc au titre du L151-19, et complément apporté au règlement : "toute construction en pierre ou terre antérieure au 20<sup>e</sup> siècle est à priori élément patrimonial à conserver. Les règles pour les bâtiments identifiés s'appliquent aussi à ces constructions "
- repérage complété

Concernant la demande d'étendre l'interdiction de démolir à tout le patrimoine identifié et au changement de destination (sauf démolition ponctuelle assurant une mise en valeur), le règlement prévoit déjà l'obligation de déposer un permis de démolir pour ces bâtiments. **L'interdiction de démolir à l'ensemble du patrimoine identifié n'est pas étendue** car cela peut contraindre les projets de renouvellement urbain dans le cas du bâti situé en bourg/ville. Concernant la servitude des abords de monuments historiques, **l'erreur est corrigée.**

**3/ Risques**

Page 7 : OBSERVATION : ne pas construire de bâtiments sensibles ou ICPE ... dans les secteurs proches des zones boisées. Rappel des techniques pour limiter le risque RADON

Il s'agit d'une observation qui n'amène pas de réponse.

Page 7 : SUGGESTION : focus sur les 6 communes présentant le plus d'enjeu au regard du risque inondation

**La remarque est prise en compte.**

Page 7 : SUGGESTION : Orientation 9 sur les risques : le PADD aurait pu contenir des objectifs précis de prévention du risque et de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens dans les secteurs déjà exposés, en les mettant en perspective avec les objectifs en matière d'urbanisme.

**Le PADD n'est pas modifié sur ce point**

Page 7 : SUGGESTION : Montreuil sur Ille et Mouazé : OAP en bordure de zone inondable : il serait opportun de reprendre l'emprise des zones inondables dans les OAP pour tenir compte du risque

**La remarque est prise en compte.**

Page 7 : RECOMMANDATION : STECAL sur les moulins de Vieux Vy : modifier le règlement pour autoriser l'augmentation de la capacité d'accueil en zone inondable, et donc l'accroissement du nombre de personnes exposées au risque.

**La remarque est prise en compte.** Le règlement graphique identifie les zones soumises au PPRi et les zones inondables issues de l'atlas des zones inondables. Les dispositions du PGRI ont également été retranscrites dans le règlement :

En zone inondable seul sont autorisés :

- les reconstructions après sinistre pour une surface et un usage identique, si le sinistre n'est pas consécutif à une inondation fluviale
- les aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables pour un usage agricole, aquacole, sportif et de loisir, et compatible avec le caractère inondable du terrain
- les démolitions/reconstruction et changement de destination, sans accroissement de la capacité d'accueil de la construction et sous réserve de réduire la vulnérabilité
- les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères;
- les aménagements d'intérêt général sans alternative d'implantation
- les activités nécessitant impérativement la proximité immédiate de l'eau ;
- les aménagements destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation (les nouvelles digues et nouveaux remblais sont interdits en zones naturelle inondables)
- les travaux d'entretien, de mise aux normes, et de réduction de la vulnérabilité

## [2. Scénario de développement, renouvellement urbain, besoins en foncier](#)

### [1/ Scénario de développement](#)

Page 8 : OBSERVATION : Compatibilité avec les objectifs Scot en production de logement, toutefois ralentissement démographique d'ici 2023 pas pris en compte

L'objectif affiché de 1.8% de croissance démographique/an d'ici 2032 résulte de l'analyse de différents scénarios de développement issus du Programme Local de l'Habitat 2018-2024 qui était en cours d'élaboration en parallèle du PLUI. Celui est adopté depuis le 13 juin 2019. La volonté du territoire est aussi de revenir à un taux de croissance démographique proche de celui constaté sur la période longue 1999-2014 (+2% /an), en contrant la tendance plus faible constatée entre 2009 et 2014 (+1.5%). En effet, la période 2009- 2014 correspondant à une période de crise impactant fortement les constructions, les auteurs du PLUI se sont basés sur une période plus longue et plus juste pour analyser la dynamique territoriale. Ce choix se justifie par le souhait du territoire de prendre part à la croissance démographique de l'aire urbaine du Pays de Rennes et d'éviter le phénomène d'éloignement des ménages au-delà de l'aire urbaine, avec pour corrélation une augmentation des coûts de déplacement domicile-travail.

En ce sens, l'étude d'un scénario "zéro consommation foncière" apparaissait non réalisable et non souhaitable à horizon 2032 : sur-enchérissement des prix du foncier et de l'immobilier, éloignement des ménages les plus modestes des lieux d'emploi et du bassin de vie rennais, augmentation des déplacements obligés (GES, coût pour les ménages, etc...), non



renouvellement de la population (vieillesse), fuite des emplois, fermetures d'écoles et équipements publics, perte de vitalité de nombreux bourgs... Par ailleurs, le PLUi ne peut anticiper à ce stade les orientations du SRADET en cours d'élaboration.

Page 8 : SUGGESTION : Faire un tableau de synthèse des ZA par commune et typologie. D'autre part la densification devra être privilégiée.

Le rapport de présentation est complété en ce sens.

Page 8 : RECOMMANDATION : ajuster le zonage et les périmètres des ZACom de Melesse et Saint Aubin d'Aubigné

ZACOM de Melesse : **le zonage de la ZACOM n'est pas modifié**, considérant :

- la faible surface inscrite en UA1 (2700 m<sup>2</sup> hors bassin tampon d'environ 3000 m<sup>2</sup>) hors ZACOM ,
- la configuration du site entre la zone commerciale et la zone naturelle
- le caractère déjà artificialisé du secteur (parking, fond de parcelle)
- le rapport de compatibilité entre le PLUi et le SCOT et non pas de conformité

ZACOM de Saint Aubin d'Aubigné "site de Saint Médard", **la remarque est prise en compte** :

- zonage cohérent avec la ZACOM en sortant l'ancien Lidl de la zone UA1. Il est proposé un passage en zonage à vocation d'habitat (UD, UO)
- sur l'ancien SUPER U : pour répondre à la demande de la commune de Saint Aubin d'Aubigné, le site est zoné en 1AUO1c. Le règlement littéral est modifié en conséquence pour autoriser les commerces de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente dans les zones UO1c. L'OAP de secteur rappelle les droits à construire issus du SCOT, ainsi que l'interdiction sur ce secteur de créer des galeries et d'implanter des commerces répondant aux besoins courants.

## 2/ Renouvellement urbain

Page 10 : SUGGESTION : Annexer l'étude des secteurs de gisements théoriques

Le PAF est un document d'étude dont les résultats ont permis l'identification du potentiel de logement en densification. **La suggestion n'est pas prise en compte.**

*Page 10 : RECOMMANDATION : Calculer le potentiel théorique de renouvellement urbain figurant dans le rapport de présentation afin qu'il prenne uniquement en compte les logements en dents creuses et densification dans les espaces déjà urbanisés (exclure les zones d'extension de la tâche urbaine Scot)*

C'est bien ainsi que le calcul a été fait.

Page 10 : RECOMMANDATION : Prévoir des objectifs de densité plus élevés dans les OAP renouvellement urbain.

Cette remarque concerne les OAP suivantes :

- MELESSE : MEL 10 - centre ville ouest, MEL 11 - Le chêne poitou, MEL 6 - îlot du chêne droit, MEL 3 - aire de la janaie, MEL 5 - îlot centre ouest, MEL 7 - UD 1, MEL 8 - centre-ville nord, MEL 9 - ilot mairie
- LA MEZIERE : LMZ 3 - rue de Montsifrot, LMZ 1 - Bourg est - RD 637
- MONTREUIL SUR ILLE : MSI 2

La loi prévoit un rapport de comptabilité et non pas de conformité entre le PLH et le PLUi. Considérant que le PLH demande :

- de tendre vers 35lgt/ha sur Melesse et que l'OAP fixe une densité minimale de 30lgt/ha,

- de tendre vers 30lgt/ha sur La Mézière et Montreuil sur Ille et que l'OAP fixe une densité minimale de 25lgt/ha, le rapport de compatibilité est respecté.

**La remarque n'est pas prise en compte, étant entendu que les densités minimales inscrites au PLUi n'empêchent pas la réalisation des opérations plus denses et que les densités retenues sont conformes au ScoT et au PLH.**

Page 10 : RECOMMANDATION : Préserver le patrimoine bâti d'intérêt dans les OAP renouvellement urbain : Feins, Guipel, Langouët, Melesse, Sens de Bretagne et Vignoc (annexe 1 UDAP page 2)

Feins : **La remarque n'est pas prise en compte.** Les éléments en question sont en très mauvais état. Il n'est pas souhaitable d'imposer leur préservation afin de faciliter l'opération de renouvellement urbain.

Guipel : **La remarque n'est pas prise en compte.** Le bâtiment en question est en très mauvais état. Leur démolition est prévue prochainement. Les pierres seront réutilisées dans l'aménagement des espaces publics.

Langouët : **La remarque est prise en compte.**

Sens de Bretagne : **La remarque est prise en compte.**

Vignoc : **La remarque n'est pas prise en compte.** Les bâtiments en question sont en très mauvais état. Il n'est pas souhaitable d'imposer leur préservation afin de faciliter l'opération de renouvellement urbain.

St Germain sur Ille (ancienne gare) : **La remarque est prise en compte.**

Melesse (maison de centre) : **La remarque n'est pas prise en compte** afin de faciliter la faisabilité opérationnelle de l'aménagement et de la sécurisation des espaces publics.

St Médard sur Ille (maison éclusière) : **La remarque est prise en compte.**

### 3/ Besoins en foncier

Page 11 : OBSERVATION : objectif de zéro artificialisation du plan national biodiversité

L'étude d'un scénario "zéro consommation foncière" apparaît non réalisable et non souhaitable à horizon 2032 : sur-enchérissement des prix du foncier et de l'immobilier, éloignement des ménages les plus modestes des lieux d'emploi et du bassin de vie rennais, augmentation des déplacements obligés (GES, coût pour les ménages, etc...), non renouvellement de la population (vieillesse), fuite des emplois, fermetures d'écoles et d'équipements publics, perte de vitalité de nombreux bourgs...

Page 11 : SUGGESTION : Faire un tableau de synthèse des zones 1Au et 2Au par commune. D'autre part les zones 2AU pourraient faire l'objet d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation.

**Le rapport de présentation est complété en ce sens.**

Il convient de rappeler tout d'abord que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU doit être justifiée au regard des capacités d'urbanisation de chaque commune. Des échanciers pourraient être indiqués dans les OAP avec des degrés de souplesse.

Page 11 : RECOMMANDATION : Mettre en cohérence les besoins de foncier pour l'habitat : différence de 6 ha.

**Le rapport de présentation est corrigé** : il y a 45 ha de surface en RU pour l'habitat, dont 40 ha couvert par des OAP

-> 12.8 ha et non pas 11.7 ha de zone 1AU ou 2 AU faisant l'objet d'OAP

-> 4.9 ha en au sein de la tâche urbaine en 2AU.

Page 11 : RECOMMANDATION : STECAL de Vieux Vy à compter comme secteur d'extension urbaine

**Le PLUI approuvé revoit** le périmètre du STECAL de Vieux Vy sur Couesnon en limitant les parcelles en extension au PA en cours.

Page 11 : RECOMMANDATION : préciser dans l'OAP de Feins et de ZAC du Grand Clos que le programme dépasse l'horizon temporel du PLUi

### **L'OAP est complétée.**

Page 12 RECOMMANDATION FORTE : L'enveloppe urbanisable de Melesse dépassant le plafond du SCOT elle devra, faute d'une justification particulière, être réduite.

Dans son avis, le SCOT indique que le potentiel n'est pas dépassé pour Melesse. Après vérification, Melesse atteint 94,5 % de son potentiel. L'erreur vient du fait que le potentiel urbanisable lié à la ZDE «Cap Malo » de 30ha au SCOT avait été intégralement imputé à la commune de La Mézière, alors que cette ZDE est à cheval sur les communes de Melesse et La Mézière.

**Le rapport de présentation est corrigé** des erreurs relevées sur l'atteinte du potentiel SCOT.

La commune de Melesse est identifiée par le SCOT de 2015 comme le seul pôle structurant du territoire. A ce titre, cette commune connaît depuis 2015 et va continuer de connaître un développement plus rapide que les communes « pôles de proximité ». De plus, la consommation foncière à venir sur Melesse répond à des besoins dépassant largement l'échelon communal (nouveau collège, salle multifonction, terrains de sport, zones d'activités communautaires, ...).

Il convient également de noter que cette commune, attractive sur le plan économique, ne dispose aujourd'hui plus de foncier disponible, les 3 derniers lots de la Zone d'activités des Olivettes faisant l'objet de réservations.

## 2. Mixité sociale, préservation des commerces de proximité, déplacements

### 1/ Mixité sociale

Page 12 : SUGGESTION : Le règlement pourrait être plus précis concernant les conditions permettant de moduler à la baisse les % de logements locatifs sociaux, pour faciliter son application

**La suggestion n'est pas prise en compte.** La formulation réglementaire semble suffisamment explicite au regard des objectifs poursuivis par la collectivité dans son PLH.

Page 12 : SUGGESTION : Cohérence sur les objectifs de mixité sociale sur les pôles de proximité entre le PADD (12%) et le PLH (11%). Cohérence avec les objectifs de production de logement.

**La suggestion n'est pas prise en compte** (l'orientation ne remet pas en cause le PLH - rapport de compatibilité)

Page 13 : RECOMMANDATION : Objectifs de mixité à mettre dans toutes les OAP de secteur (16 OAP ne prévoient aucun objectifs de mixité : Gahard, Melesse La Mézière, Montreuil le Gast, Montreuil sur Ille, Saint Aubin, Sens et Vignoc)

-> Gahard : la ZAC est déjà couverte par une servitude de mixité sociale. **La recommandation n'est pas prise en compte.**

-> Melesse : cette remarque concerne des secteurs de renouvellement urbain à vocation d'habitat ou d'habitat et équipements, à savoir les OAP n°1 (bourg est/RD 637), et n°3 (rue de Montsifrot) . Il s'agit de secteurs en

renouvellement urbain sur lesquels un équilibre d'opération est à rechercher. Sur la commune, les objectifs du PLH seront atteints par ailleurs grâce aux autres opérations. **La recommandation n'est pas prise en compte.**

-> La Mézière : cette remarque concerne des secteurs de renouvellement urbain à vocation d'habitat ou d'habitat et équipements, à savoir les OAP n°5 (îlot centre ouest), n°6 (îlot du Chêne droit) n°8 (centre ville nord), n°9 (îlot mairie), n°10 (centre-ville ouest). Il s'agit de secteurs en renouvellement urbain sur lesquels un équilibre d'opération est à rechercher. Sur la commune, les objectifs du PLH seront atteints par ailleurs grâce aux autres opérations. **La recommandation n'est pas prise en compte.**

-> Montreuil le Gast : une programmation est fixée en matière de "lots libres" et "logements intermédiaires ou maisons groupées". Pour faciliter l'instruction, et aller vers une harmonisation des règles sur les OAP, **l'orientation est revue (% de logements aidés ou locatifs sociaux).**

-> Montreuil sur Ille : sur ZAC des Ecluses, une programmation est fixée en matière de "lots libres" et "logements semi collectifs" et "logements collectifs". Pour faciliter l'instruction, et aller vers une harmonisation des règles sur les OAP, **l'orientation est revue (% de logements aidés ou locatifs sociaux).**

-> St Aubin d'Aubigné: l'ensemble des secteurs d'OAP à vocation d'habitat prévoient des objectifs de mixité sociale. **La recommandation n'est pas prise en compte.**

-> Sens de Bretagne : cette remarque concerne des petits secteurs de renouvellement urbain à vocation d'habitat ou d'habitat et équipements, à savoir les OAP n°2 (la Croix Maheu), et n°5 (la Madeleine) . Il s'agit de secteurs en renouvellement urbain sur lesquels un équilibre d'opération est à rechercher. Sur la commune, les objectifs du PLH seront atteints par ailleurs grâce aux autres opérations. **La recommandation n'est pas prise en compte.**

-> Vignoc (lotissement du Tertre en cours de commercialisation) : demande de la commune de ne pas afficher d'objectif à l'échelle de ce quartier, sachant que les objectifs du PLH seront être atteint via d'autres opérations (les Camélias notamment). **La recommandation n'est pas prise en compte.**

**Une précision sur la notion "logement aidé" est apportée dans le rapport de présentation et le règlement.** Sont considérés comme logements aidés : les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.), les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S), les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.), les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.), les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.), les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.), les logements financés par une collectivité (commune, EPCI).

## 2/ Préservation des commerces de proximité

Page 13 : RECOMMANDATION : compléter l'OAP commerce en fonction de la rédaction du SCOT

**La recommandation est prise en compte** en complétant l'OAP commerce : rappel de l'existence de droits à construire et rappel de l'interdiction dans les ZACOM des Pôles structurants de bassin de vie de créer des galeries et d'implanter des commerces susceptibles de s'implanter en centralité

## 3/ Déplacements

Page 13 : OBSERVATION : Nombre important d'ER pour création de parking, voirie, ... dont certains semblent déjà aménagés. Vérifier l'ensemble des ER afin de s'assurer qu'ils ne correspondent pas à des aménagements déjà existants.

MZ 9 : **La recommandation est prise en compte (suppression)..**

SAA12 : **La recommandation est prise en compte.** L'emplacement réservé est destiné à la création d'un cheminement doux. **L'emprise et le libellé sont revus.**

SGO4 : La commune a mené des études préalables afin de déterminer la localisation retenue demande quelques aménagements et notamment la sécurisation des accès et aménagement des places de stationnement. L'emplacement réservé SGO4 a pour objet « Aménagement des accès, d'un cheminement piéton et des places de stationnement » pour le futur équipement public. **Le libellé de l'ER est rectifié.**

AN 1 et 2 : Le projet n'est plus d'actualité. **La recommandation est prise en compte.**

MSI 4 : **La recommandation est prise en compte (suppression).**

MSI 5 : **La recommandation est prise en compte** (déplacement de l'ER afin de diminuer l'impact sur l'environnement - évitement d'une zone humide).

MEL 11 (rectification du VC N°105) : **La recommandation est prise en compte (suppression).**

MEL 15 (rectification du VC N°103) : **La recommandation est prise en compte (suppression).**

MEL 5 : **La recommandation est prise en compte (suppression).**

MEL 12 (rectification VC n°1 à Melesse) : **La recommandation est prise en compte (suppression).**

Page 14 : SUGGESTION : Prévoir un ER pour l'aire de covoiturage à Mouazé

Pas d'ajout pour l'aire de covoiturage à Mouazé (projet et localisation non connus à ce jour)

Page 14 : SUGGESTION : Les règles de stationnement en zone Ud, Ue, Ua pour la destination logement, hébergement pourraient être revues dans le sens d'une gestion plus économe de l'espace

Au regard des autres avis émis (notamment des communes), **pas de modification du règlement.**

Page 14 : SUGGESTION : compléter le rapport de présentation sur l'objet des ER destinés aux élargissement de voirie

**La suggestion est prise en compte.**

Page 14 : RECOMMANDATION : Justifier ces ER au regard de leur importance (cf Saint Gondran SGO4 et St Aubin d'Aubigné SAA12).

SAA12 : **La recommandation est prise en compte.** L'emplacement réservé est destiné à la création d'un cheminement doux. **L'emprise et le libellé sont revus.**

SGO4 : La commune a mené des études préalables afin de déterminer la localisation de sa future salle polyvalente. La localisation retenue demande quelques aménagements et notamment la sécurisation des accès et aménagement des places de stationnement. L'emplacement réservé SGO4 a pour objet « Aménagement des accès, d'un cheminement piéton et des places de stationnement » pour le futur équipement public. **Le libellé de l'ER est rectifié.**

### [3. Gestion des ressources](#)

#### [1/ Ressource en eau](#)

Page 15 : OBSERVATION : interrogation sur les données de consommation moyenne en eau potable

Les volumes vendus sont passés de 1,415 Mm<sup>3</sup> en 2015 à 1,390 Mm<sup>3</sup> en 2017 soit une consommation moyenne par habitant sur le territoire de la CCVIA de 39,74 m<sup>3</sup>/hab./an en 2015 soit 110 l/j/hab pour 35 594 habitants –(source INSEE 2018),

A noter que sur la CCVIA il n'y a pas véritablement de gros consommateurs d'eau. Sur les 19 communes, seuls 15 consomment plus de 2 000m<sup>3</sup>/an (des exploitants agricoles en majorité).

Page 15 : RECOMMANDATION : L'Etat rappelle que la station d'épuration de Melesse est aujourd'hui en non conformité par rapport à l'arrêté de rejet de 2017. La commune de Montreuil sur Ille a une station d'épuration qui n'est pas en capacité suffisante face au projet de la ZAC des Ecluses.

Une étude d'extension de la STEP est en cours sur la commune de Melesse permettant de résoudre non conformité. La commune de Montreuil sur Ille prévoit la réalisation d'une 2nd station d'épuration (cf ER). Le développement urbain sur cette commune sera conditionné à la réalisation des travaux de renforcement des capacités de traitement.

Page 15 : RECOMMANDATION FORTE : souhaite que le PLUI jauge en adéquation avec les besoins, le potentiel de sa production d'eau en propre et des importations possibles afin de d'assurer qu'elles seront suffisantes en quantité et qualité à l'échéance du PLUi. Le PLUi doit tenir compte des possibilités réelles d'export de la part des collectivités voisines qui assurent déjà actuellement des compléments d'apport, pour couvrir les besoins de la CCVIA (via le SPIR, CEBR, SMPBC).

Cf note en réponse MRAE :

#### **La ressource en eau prélevée sur la CCVIA**

Comme indiqué dans le rapport des annexes sanitaires, six périmètres de captages sont recensés sur le territoire de la CCVIA : trois périmètres de captage concernent des prélèvements exploités à partir d'usine de potabilisation situés sur le territoire (à Feins, Gahard et Saint-Aubin d'Aubigné), un périmètre concerne un captage d'eaux brutes situé sur le territoire de Montreuil sur Ille mais dont les eaux brutes sont transférées vers une usine de production hors territoire sur la commune de Dingé (Territoire de la CC Bretagne Romantique), enfin deux petits secteurs du territoire sont concernés par des périmètres de captage éloignés : captage de Betton (limite sud de Melesse) et de Dingé (limite nord de Guipel).

Le rapport indique également (p19) qu'en 2016 le volume prélevé sur les captages situés à Feins, Gahard, Saint Aubin d'Aubigné et Montreuil sur Ille s'élevait à 1 163 784 m<sup>3</sup>.

Pour compléter la donnée sur une période, les volumes d'eaux brutes effectivement prélevés sur le territoire de la CCVIA oscillent entre 920 000 et 1 170 000 m<sup>3</sup> sur la période 2015-2017, alors que le potentiel de production retenu par les arrêtés préfectoraux de ces quatre 1<sup>ers</sup> captages précédemment cités est de 1 160 000 m<sup>3</sup>.

La ressource en eau distribuée sur la CCVIA

Les volumes distribués sur le territoire proviennent des 3 usines de production du territoire (Feins, St Aubin d'Aubigné, Gahard), ainsi que des usines de la Chapelle Chaussée et d'importation d'eau en provenance des ressources de Bleuquen, la Ville Bézy, Bobital et Rophémel (qui produit près de 6,5 millions de m<sup>3</sup> par an et qui alimente tous les syndicats).

#### **Les besoins passés et actuels**

Entre 2015 et 2017, le nombre d'abonné sur les 19 communes a augmenté de 1,54 %/an alors que les volumes vendus ont baissé globalement de 0,9%a

En effet sur le SIE de Saint Aubin d'Aubigné, une baisse de consommation importante a été constatée en 2017.

Ce SIE à part, les volumes vendus ont globalement augmenté de 1,56 %/an, soit une stagnation unitaire des consommations par abonné.

Les volumes vendus sont passés de 1,415 Mm<sup>3</sup> en 2015 à 1,390 Mm<sup>3</sup> en 2017 soit une consommation moyenne par habitant sur le territoire de la CCVIA de 39,74 m<sup>3</sup>/hab./an en 2015 soit 110 l/j/hab pour 35 594 habitants –(source INSEE 2018),

En 2015, la consommation moyenne par abonnés était de 90 m<sup>3</sup>/abonnés/an, soit 245 l/j/hab.

A noter que sur la CCVIA il n'y a pas véritablement de gros consommateurs d'eau. Sur les 15 000 abonnés, seuls 29 consomment plus de 2 000m<sup>3</sup>/an (des exploitants agricoles en majorité).

A travers l'établissement du ratio consommation / production locale, on constate ainsi que le territoire produit près de 70 % de l'eau consommée localement.

Cette donnée reste théorique, des interconnexions étant toujours nécessaires pour permettre la desserte de points situés sur des écarts, mais surtout garantir une sécurisation entre les ouvrages de production (en cas de défaillance du process, de problématique de qualité nécessitant une dilution variable).

Nb : les données 2018 ne sont pas disponibles à ce jour.

### **Les besoins futurs**

Selon les prévisions démographiques et les objectifs du territoire, 13 500 nouveaux habitants sont attendus d'ici 2032 soit plus de 48 000 habitants au total. En 2032, à consommation constante d'eau par habitant, la consommation atteindrait donc 1,945 Mm<sup>3</sup>/an, soit 2,3 Mm<sup>3</sup> à distribuer (sur la base d'un rendement net constant de 85%) :

Le rendement du réseau n'est pas connu par commune mais il est connu par syndicat entre 81,13 et 91,62%, (Source : RAD 2017) ainsi en moyenne le rendement du réseau est de 85 %. Nous considérerons ce rendement comme maintenu d'ici à 2032 tout comme le SMG 35 dans son Schéma Départemental.

En considérant une consommation maintenue de 110 l/j/hab. (pour 34 929 habitants en 2015), le volume annuel consommé en 2032 serait de 1 945 000 m<sup>3</sup>/an (+40 % par rapport à 2017).

Le ratio production locale / consommation passerait théoriquement de 65% à 60 % en 2032, sauf augmentation des prélèvements (nouveaux captages...).

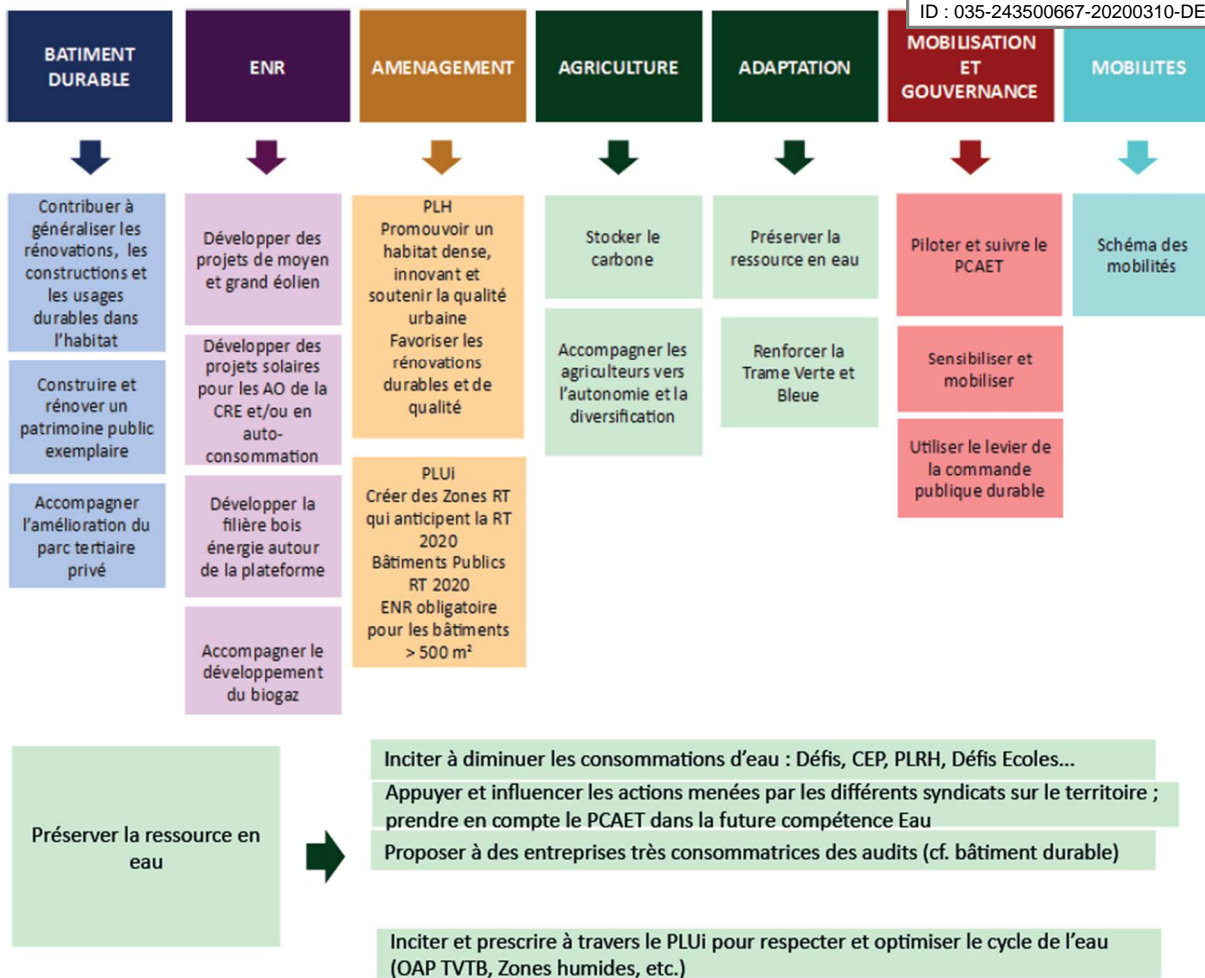
Indépendamment de l'approche volume des besoins en eau de la CCVIA, comme indiqué dans le paragraphe relatif aux besoins actuels, des interconnexions seront toujours nécessaires pour permettre la desserte de points situés sur des écarts, mais surtout garantir une sécurisation entre les ouvrages de production (en cas de défaillance du process, de problématique de qualité nécessitant une dilution variable).

Sans actions de réduction des consommations, des pertes en eau et de recherche de nouvelles ressources sur le territoire, un apport d'eau extérieur de 1,1 Mm<sup>3</sup>/an serait à envisager à l'horizon 2032.

### **Impact du réchauffement climatique sur les besoins et la ressource**

Le Plan Climat Air Energie Territorial de la Communauté de communes validé le 12 mars 2019 par le conseil communautaire, actuellement en cours de consultation publique fait état sur la thématique « Eau », d'une évolution vers une ressource en moindre quantité et qualité : « L'eau devrait être moins disponible, à cause du risque de sécheresse conjugué à l'augmentation prévue des prélèvements liée à l'augmentation de la population et des activités sur le territoire. Par ailleurs, la hausse des températures et de l'ensoleillement conjuguée à la baisse des niveaux d'eau augmentera l'eutrophisation et la concentration des polluants dans l'eau. »

Le PCAET prévoit le plan d'action suivant :



## Un projet politique en faveur d'une gestion intégrée du cycle de l'eau

L'ensemble des acteurs de l'eau s'entend aujourd'hui pour ne plus opposer petit et grand cycle de l'eau et traiter de manière globale le sujet de la quantité et de la qualité de la ressource en eau.

### 1. Adhésion à la CEBR pour l'ensemble du territoire

Au moment de l'élaboration du PLUi, la compétence eau potable (initialement attribuée aux communes) était exercée par 9 autorités organisatrices différentes sur le territoire du Val d'Ille Aubigné. Les communes se sont historiquement organisées en syndicat intercommunaux de tailles variables (de 4 à 56 communes selon le syndicat), eux-mêmes regroupés depuis 2017 au sein de syndicats de production, à leur tour adhérent à une structure de taille départementale pour la protection de la ressource en eau et la sécurisation de l'alimentation en eau dans le département, le SMG35.

Bien qu'orchestrée par des délégués municipaux à ces différents niveaux de coopération, le morcellement géographique induit, associé au transfert de cette compétence à l'échelon communautaire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 ne favorisait pas l'appropriation des enjeux de l'eau potable et leur mise en cohérence avec les différentes politiques locales, et notamment l'urbanisation.

A l'issue d'une étude lancée courant 2018 par la CCVIA, et suite à la prise de compétence eau potable au 01/01/2020, le transfert de la compétence eau potable à la CEBR pour l'ensemble de son territoire a été retenu, considérant que cette nouvelle organisation permettrait d'offrir aux usagers du territoire un service public de qualité, uniforme, lisible et au meilleur prix pour les usagers, et permettra la mise en œuvre effective de politiques avancées en matière de tarification sociale, d'incitation aux économies d'eau et de protection de la ressource en eau.



## 2. Une solidarité entre les territoires effective et réaffirmée

Malgré les évolutions à venir dans l'organisation de la compétence eau potable, son transfert aux EPCI au 1<sup>er</sup> janvier 2020 dans le cadre de la loi NOTRe est une occasion de réaffirmer la nécessaire solidarité entre les territoires compte tenu de l'hétérogénéité géographique de la quantité et de la qualité de la ressource disponible.

Historiquement conclues entre communes ou petits syndicats de communes, des conventions d'achats et ventes d'eaux entre collectivité de tailles supérieures, tenant compte des limites des EPCI, devront être conclues afin de pérenniser ces échanges, en tenant compte des interdépendances des territoires et de leurs projets de développement respectifs (tant urbain qu'économique).

Enfin, l'échelon supérieur qu'est le SMG35 et auquel adhèrent aujourd'hui les syndicats producteurs d'eau, permet de disposer d'un échelon de connaissance et de financement départemental. Dans la continuité de ses missions actuelles, ce syndicat est aujourd'hui seul à même de mettre à jour son étude globale relative à l'évolution des besoins et de prescrire et/ou programmer les éventuels travaux et changement de pratiques nécessaires dans l'avenir sur les territoires.

## 3. Incitation aux économies d'eau

En faisant le choix d'adhérer à la CEBR, la CCVIA s'inscrit dans la continuité de sa politique en matière d'économie d'eau. On citera notamment l'aide à l'acquisition de cuves de récupération d'eau de pluie, la tarification progressive favorisant les consommateurs économes en eau, les campagnes de communication en faveur des économies d'eau, l'assistance au diagnostic des consommations pour les bâtiments communaux et l'aide au financement de dispositifs collectif réduisant les consommations en eau potable ECODO.

Parallèlement, le PLUi de la CCVIA prévoit désormais l'obligation pour toute construction nouvelle de disposer d'un dispositif de récupération des eaux de pluie supérieur ou égal à 300l. Au-delà de l'économie directe sur la ressource en eau et de la réduction des rejets au milieu naturel escompté, cette nouvelle mesure vise avant tout à un changement de comportement vis à vis de la ressource en eau.

## 4. Actions en faveur de la reconquête de la qualité de l'eau

### **Protéger en priorité les Périmètres de Protection des Captages**

La ressource en eau (pour son usage AEP) étant particulièrement vulnérable dans les PPC, les prescriptions (reprises par les documents urbanisme) et les suivis y sont renforcés.

En lien avec sa compétence en matière de développement économique, la CCVIA participe d'ores et déjà au programme Terre de Source de la CEBR, pour le développement d'une filière d'agriculture engagée dans la protection de la ressource en eau sur le territoire grâce à l'orientation de la commande publique dans les cantines scolaires. En adhérent à la CEBR pour l'ensemble de son territoire, la CCVIA entend également élargir ce partenariat à l'ensemble des ressources présentes sur son territoire.

### **Lutter contre les pollutions diffuses de l'assainissement non collectif**

Au titre de sa compétence en matière d'Assainissement Non Collectif, la CCVIA poursuit ses opérations de contrôle des installations neuves ou existantes. L'état du parc des ANC du territoire, sur la base des derniers arrêtés de 2012, devrait ainsi être parfaitement connu fin 2021.

Doté d'un nouveau règlement de service depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le SPANC de la CCVIA a renforcé cette année ses actions de suivi afin de pousser à la réhabilitation des installations : application de pénalité en cas de refus de contrôle, relance des propriétaires dont le délai de réhabilitation est dépassé et application prochaine de pénalités pour non-respect des délais de réhabilitation.

Compte tenu des conditions d'aides du Xième programme de l'Agence de l'Eau Loire Bretagne, le portage d'un programme de réhabilitation pour les 100 installations situées dans les PPC et potentiellement éligibles est en cours de réflexion.

## Réduire l'impact des rejets des systèmes d'assainissement collectif

La CCVIA souhaite poursuivre son étude préalable à la prise de compétence assainissement dans un nouvel objectif au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

En effet, l'assainissement collectif est une source de pollution directement liée à l'urbanisation et l'activité économique du territoire et présente localement des enjeux forts sur notre territoire. Plusieurs points de rejets des systèmes d'assainissement sont d'ores et déjà soumis à des contraintes spécifiques en période d'étiage (avec des interdictions totales de rejet au milieu naturel), qui pourraient s'étendre plus largement à l'avenir avec des étiages toujours plus sévères, en lien avec l'augmentation des prélèvements sur la ressource et le réchauffement climatique.

La mutualisation des moyens humains et financiers, à l'échelle de la CCVIA, liés à cette compétence communale, sera une des clés dans la gestion de cette problématique qualitative.

### Protéger la morphologie des cours d'eau, réduire les apports de matière organique et phytosanitaires et favoriser la recharge des nappes

Le règlement du PLUi impose des surface éco-aménageable adaptées en fonction des secteurs urbanisés. Tout en tenant compte des contraintes de densification de l'habitat, l'introduction de cet outil vise à la fois à lutter contre les îlots de chaleurs urbain, à protéger la biodiversité mais également à réduire le ruissellement à la source, protégeant ainsi le cours d'eau en aval en réduisant et/ou écrêtant les pointes de rejet et à favoriser la recharge des nappes par infiltration dans les surfaces plantées.

La protection de l'ensemble du bocage dans le document d'urbanisme et l'engagement depuis 2009 de la collectivité au programme Breizh Bocage visent également à lutter contre le ruissellement en milieu agricole et par conséquent à protéger la morphologie des cours d'eau et réduire les apports en matière organique et produits phytosanitaires.

Enfin, la récente compétence GEMAPI attribuée aux EPCI depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, exercée en représentation substitution des communes membres au sein de 4 syndicats de bassins versants est une nouvelle opportunité pour améliorer la connaissance et la cohérence des actions menées pour la gestion des milieux aquatiques, particulièrement sensible sur notre territoire situé en tête de bassins hydrographiques. Des mutualisations de moyens sont par ailleurs à l'étude afin d'améliorer l'efficacité de ces politiques dont la charge augmentera de manière certaine dans les années à venir pour les EPCI.

## 2/ Énergie et climat

Page 15 : Le règlement pourrait autoriser les ouvrages de production d'énergie en auto-production à partir des énergies renouvelables. Coefficient de végétalisation.

### La suggestion n'a pas été reprise.

Page 15 : SUGGESTION : Mettre ne place un coefficient de végétalisation.

Le règlement prévoit des surfaces éco-aménageables minimum par unité foncière.

Page 15 : RECOMMANDATIONS : S'assurer que les secteurs AE (STECAL énergie) ne soient pas des zones exclusives

Il pourra être ajouté dans le règlement ou le rapport de présentation que les projet ENR ne sont pas réservés qu'aux zones Ne et Ae, qui sont des sous-secteurs du zonage A et N et non pas des STECAL.

En secteur Ag, au vu du projet envisagé (plate-forme de randonnée équestre), indiquer que ne seront autorisées que les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et service public. Préciser les droits à construire.

**La recommandation est prise en compte.** Les deux sous destinations sont supprimées (autres équipements recevant du public : création d'aire d'accueil des gens du voyage & locaux tech. et industriels des administrations publiques et assimilés : création et installation nécessaires aux services publics de type : déchetterie, plateforme de déchets verts, station d'épuration,...). Les droits à construire sont précisés.

At, Ns à Sens de Bretagne : Préciser les droits à construire.

**La recommandation est prise en compte.**

## CHAPITRE 2

**L'ensemble des demandes de l'État sont prises en compte, sauf sur deux points :**

- maintien de la bande de 50m le long des axes de flux dans l'OAP, mais sur une carte plus lisible et plus détaillée
- les obligations renforcées en matière de performance énergétique et de production d'énergie renouvelables ne concernant que certains secteurs sur la commune de Langouët, ces dispositions sont maintenues au niveau des OAP de secteur.

## II. AVIS SCOT

### Thème 2 : organisation commerciale du territoire

Page 3 : COMPLÉMENT OU MODIFICATION : préciser l'OAP Route du Meuble pour rappeler les orientations portées par le SCOT (référence aux plafonds fixés au DAC et aux vocations de la ZACcom) – règlement graphique

**La remarque est prise en compte** : l'OAP est précisée pour rappeler les orientations portées par le SCOT pour le site stratégique Route de St Malo et la ZACom Route du Meuble - séquence nord (référence aux plafonds fixés au DAC et aux vocations de la ZACom...)

Page 3 : COMPLÉMENT OU MODIFICATION : incohérence de zonage UA1 " zone commerciale" et les périmètres des ZACom de Melesse et Saint Aubin d'Aubigné

ZACOM de Melesse, **la remarque n'est pas prise en compte**, considérant :

- la faible surface inscrite en UA1 (2700 m<sup>2</sup> hors bassin tampon d'environ 3000 m<sup>2</sup>) hors ZACOM ,
- la configuration du site entre la zone commerciale et la zone naturelle
- le caractère déjà artificialisé du secteur (parking, fond de parcelle)
- le rapport de compatibilité entre le PLUI et le SCOT et non pas de conformité

ZACOM de Saint Aubin d'Aubigné "site de Saint Médard", **la remarque est prise en compte** :

- zonage en cohérent avec la ZACOM en sortant l'ancien Lidl de la zone UA1 ; passage en zonage à vocation d'habitat (UD, UO)
- sur l'ancien SUPER U : pour répondre à la demande de la commune de Saint Aubin d'Aubigné et du SCOT, zonage en 1AUO1c et modification du règlement littéral en conséquence pour autoriser les commerces de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente dans les zones UO1c.

Page 3 : REMARQUES ou OBSERVATIONS : Le SCOT recommande de compléter l'OAP commerce pour :

- mentionner la spécificité de la ZACom de Saint-Aubin d'Aubigné qui autorise la réponse aux besoins courants sur un secteur de la ZACom (uniquement au niveau de l'actuel Super U),
- rappeler l'interdiction dans les ZACom des Pôles structurants de bassin de vie de créer des galeries et d'implanter des commerces susceptibles de s'implanter en centralité, préciser l'existence de plafonds de droit à construire pour les ZACom.

Le SCOT recommande de revoir les dispositions sur les axes de flux pour :

- assurer la cohérence de la rédaction de l'OAP (biens courants) et du règlement littéral (commerce de détail),
- améliorer la lisibilité des axes de flux (par une carte plus grande annexée à l'OAP ou par un report au règlement graphique),
- éventuellement adapter les modalités de prise en compte des 50 m (à partir de l'alignement de la voie plutôt que de l'axe de la voie, certaines voies ayant des accotements importants),
- compléter l'encadrement des extensions autorisées pour les commerces existants par un plafond maximum en m<sup>2</sup>

**- L'OAP commerce est complétée** : rappel de l'existence de droits à construire et rappel de l'interdiction dans les ZACom des Pôles structurants de bassin de vie de créer des galeries et d'implanter des commerces susceptibles de s'implanter en centralité

- Concernant l'axe de flux, **la remarque n'est pas prise en compte**. Le choix avait été fait de placer cette règle dans le règlement au PLUI de la CCVIA plutôt que dans le règlement pour pouvoir différencier "le commerce répondant aux besoins courants" de "l'artisanat". Concernant la mise en place d'un plafond maximum en m<sup>2</sup> pour les extensions autorisées dans la bande des axes de flux, la règle semble suffisante pour garantir l'atteinte des objectifs fixés par le SCOT : (...) Seule est autorisée l'extension limitée à 10 % de la surface de plancher des commerces existantes à la date d'approbation du PLUI. (...)

- ZACOM de Saint Aubin d'Aubigné "site de Saint Médard" : **l'OAP de secteur est complétée** pour rappeler les droits à construire issus du SCOT, ainsi que l'interdiction sur ce secteur de créer des galeries et d'implanter des commerces répondant aux besoins courants.

Page 3 : REMARQUES ou OBSERVATIONS : préciser l'OAP Route du Meuble : ajout d'un schéma situant les phases du projet pour faciliter sa compréhension, corrections des zonages en cohérence avec le règlement graphique, ajout Cap Malo

#### **L'OAP Route du Meuble est corrigée et complétée sur ces points**

Page 3 : REMARQUES ou OBSERVATIONS : La zone UA1, mise en place pour les ZACom, ne fixe pas de plancher minimal de surface de vente. En complément de l'OAP qui précise que les ZACom n'ont pas vocation à répondre aux besoins courants, la définition d'une surface de vente minimale (300m<sup>2</sup> par exemple en zone UA1 permettrait de garantir l'objectif de ne pas implanter en ZACom des commerces susceptibles de s'implanter en centralité

**Non prise en compte**, risque de limiter le développement de petites surfaces répondant à des besoins occasionnels en ZACOM

Page 3 : REMARQUES ou OBSERVATIONS : Centralité Aubigné, Montreuil sur Ille, Sens de Bretagne : périmètres un peu étendus au regard de l'enjeu de regroupement des commerces

Le périmètre de centralité à Sens de Bretagne est issu de l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2017/2018, qui avait proposé l'extension de l'actuelle centralité vers le nord-ouest, avec la création d'une nouvelle place publique, en lien avec un projet de logements en densification et renouvellement urbain, et en cohérence avec la présence de services (médicaux, poste), et d'équipements publics à proximité (école).

Le périmètre de centralité à Montreuil sur Ille se justifie par la nécessité d'englober la moyenne surface située à l'entrée est du bourg, qui fait office de commerce de proximité (déconnecté d'un axe de flux, faibles capacités foncières d'évolution) et le périmètre immédiat de la gare, pôle d'échange multimodal à aménager au SCOT, au regard du développement urbain prévu sur la ZAC des écluses (450 logements à venir).

Sur Aubigné, les enjeux semblent très faibles.

**La remarque n'est pas prise en compte.**

Page 3 : REMARQUES ou OBSERVATIONS : Le règlement des zones A, N, NP pourrait reprendre les critères du SCOT en matière d'implantation des magasins de producteurs : être situés soit sur le site de l'exploitation, soit à proximité du site de l'une des exploitations uniquement s'ils sont déconnectés des flux

**La remarque est prise en compte.**

Page 3 : REMARQUES ou OBSERVATIONS : Le règlement des zones NS est à revoir

**La remarque est prise en compte.**

Il est précisé au règlement que seuls les sous-destinations autorisées sont : les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et la restauration. Par ailleurs, les droits à construire sont précisés conformément à l'article 151-13 du code de l'urbanisme.

Thème 3 : sites stratégiques d'aménagement

Page 4 : REMARQUES ou OBSERVATIONS : ZDE de Cap Malo : rappeler qu'une étude d'ensemble a été réalisée

**La remarque est prise en compte.**

Thème 6 : biodiversité et capital environnemental

Page 4 : COMPLÉMENT OU MODIFICATION : 15 MNIE sur 150 ne sont pas entièrement protégées en zone NP sur les communes de Aubigné, Feins, Gahard, Montreuil le Gast, Montreuil sur Ille, Mouazé, Saint Aubin d'Aubigné, Saint Médard sur Ille, Saint Symphorien, 2 sur Vieux Vy sur Couesnon et 2 sur Vignoc.

**La remarque est prise en compte.**

Il est souligné que les ajustements demandés sont très à la marge.

Page 4 : COMPLÉMENT OU MODIFICATION : Modifier le tracé des principes de voiries afin de ne pas impacter la zone humide de La Touche Mulon - Le Hil Gicquel (cahier communal de Saint-Gondran)

**La remarque est prise en compte.**

Thème 7 : limiter la consommation des espaces agro-naturels

Page 5 : COMPLÉMENT OU MODIFICATION : Zone 2AUE à la Villeneuve – St Symphorien. Pas de flèche d'urbanisation prévue au SCOT

**La remarque est prise en compte.**

Page 4 : REMARQUES ou OBSERVATIONS : Dans le rapport de présentation, "justification des choix retenus", les tableaux p15 et 16 qui font le bilan de la consommation foncière au regard des potentiels SCOT posent question :

- les potentiels urbanisables communaux maximum (pastilles rouges) et ceux des nouvelles ZDE (pastilles violettes) sont agrégés à la commune ce qui ne permet pas d'apprécier pour certaines communes la compatibilité avec les orientations du SCOT. De plus certains ZDE concernent plusieurs communes
- les consommations foncières au regard des potentiels SCOT indiquées dans le rapport de présentation ne semblent pas bonnes pour certaines communes (cf Melesse)

Après vérification, Melesse atteint 94,5 % de son potentiel. L'erreur vient du fait que le potentiel urbanisable lié à la ZDE «Cap Malo » de 30ha au SCOT avait été intégralement imputé à la commune de La Mézière, alors que cette ZDE est à cheval sur les communes de Melesse et La Mézière.

**Le rapport de présentation est corrigé.**

Page 4 : REMARQUES ou OBSERVATIONS : PADD p.8 une densité minimale attendue de 25 logts/ha pour St-Aubin d'Aubigné. S'agissant d'un pôle structurant de bassin de vie en devenir, il doit viser 30 logts/ha à partir de 2030. Idem sur OAP.

**Le PADD et les OAP sont complétés en ce sens.**

Page 4 : REMARQUES ou OBSERVATIONS : Préciser que les ZAC St Fiacre (Gahard) et du Chêne Romé (St Aubin d'Aubigné) ont été créées avant mai 2015 (le SCOT en vigueur ne fixait pas de densité pour ces 2 communes. Préciser dans le cahier communal ou l'OAP du secteur de la ZAC du Grand Clos (Feins) que la ZAC dépasse l'horizon PLU

**L'OAP est complétée en ce sens, ainsi que le rapport de présentation.**

Thème 8 : optimisation des déplacements

Page 5 : REMARQUES ou OBSERVATIONS : Indiquer dans l'OAP de la ZAC des Ecluses (Montreuil sur Ille) le secteur à dominante habitat plus dense (à proximité de la halte SNCF)

**L'OAP est complétée en ce sens.**

Thème 12 : développement des activités économiques

Page 6 : COMPLÉMENT OU MODIFICATION : ZDE de Melesse (Olivettes) et St Symphorien (La retière) : compléter les cahier communaux (obligation de réaliser une étude d'ensemble préalable pour leur aménagement et leur développement)

**Les OAP sont complétées en ce sens, ainsi que le rapport de présentation.**

Remarques de forme

**Les erreurs sont corrigées.**

### III. AVIS CDA 35

#### 1. L'agriculture dans le projet de PLUi

Page 2 : Rappeler dans l'OAP TVB le rôle de l'agriculture

**L'OAP sera complétée en ce sens.**

Page 2 : Augmentation des zones N et NP

Le travail d'identification et de zonage de la trame verte a été basé d'une part sur les PLU existants et d'autre part sur la trame verte du SCOT dans un souci de compatibilité (massifs forestiers/ boisements à protéger, fonds de vallées et grandes liaisons naturelles à conforter). Le zonage prend également en compte les zones humides et les secteurs bocagers parfois denses.

Les zonages N et NP ne viennent pas contraindre les pratiques agricoles, mais ont un impact sur la constructibilité des parcelles.

Dans la méthode de travail, les sièges d'exploitations ont été exclus des zones N et NP. **En cas d'erreur ou d'oubli constaté sur le document, la remarque de la chambre a été suivie, en détournant les sièges d'exploitations** pour ceux situés en N ou NP, ou pour ceux situés en lisière de zone NP. Cela ne remet pas en cause le parti d'aménagement retenu pour le PLUi, et ne modifie pas l'économie général du projet (faibles % de surfaces).

Concernant les demandes de passage de parcelles en NP ou N en A sans présence de site ou siège d'exploitation, **le zonage NP a été maintenu si l'enjeu environnemental était confirmé (au regard notamment de la trame verte et bleue du SCOT), en redessinant si besoin les limites des zones NP pour se baser sur la trame verte et bleue du SCOT et non pas sur les limites cadastrales.**

Par ailleurs, la CDA alertait sur l'inconstructibilité en zone NP, qui pourrait contraindre des projets agricoles "alternatifs", dans des zones plus propices au développement de ce type de projet. **Le règlement a été modifié légèrement pour que les nouveaux bâtiments agricoles en zone N soient autorisés dans la limite d'une emprise au sol de 200 m<sup>2</sup>.**

Page 2 : Fond cadastral non à jour

Le fond de cadastral utilisé pour l'arrêt du PLUi datait de juin 2018 et une version plus récente est utilisée pour l'approbation du document.

Le plan cadastral est un document fiscal fourni par la direction générale des finances publiques et dont le but premier est de lever l'impôt foncier.

Ce document ayant un historique de plus de 200 ans, les éléments qui ont été reportés au plan et leurs mises à jour ne se sont pas toujours faites de manière homogène d'une commune à l'autre voire au sein d'une même commune, ce qui explique la présence d'éléments obsolètes ou la non présence de certains éléments.

Pour ces raisons et pour des questions de lisibilité du document, il a été fait le choix de n'afficher que les parcelles et les bâtiments du cadastre comme fond de plan du PLUi. Ainsi, les fosses n'apparaissent pas sur les plans.

Page 2 : Erreurs constatées sur le bocage (classement).

La démarche d'inventaire et de classement des haies à l'échelle des 19 communes est une démarche qui a été engagée dès la prescription du PLUi, et qui a été homogène sur tout le territoire.



La méthode d'inventaire a été la suivante :

- saisie du bocage par les services de la Communauté de communes en 2016 et 2017 à partir de photos aériennes, conformément à une méthode normalisée à l'échelle de la Bretagne
- vérification terrain exhaustive par des groupes communaux locaux composés d'élus, de citoyens et d'agriculteurs (2016 à 2018). Leur mission a été de vérifier sur le terrain la présence ou non du bocage et de compléter un certain nombre de critères permettant de qualifier le bocage.
- consultation publique avec pour objectif de partager plus largement la démarche et le recensement du bocage avec les habitants du territoire, recueillir les observations et remarques pour un inventaire le plus exhaustif possible
- chaque point ayant fait l'objet d'une remarque a pu être vérifié, afin de mettre à jour l'inventaire. Un bilan de la consultation a été présenté pour une validation des inventaires.
- suite à cela, les haies ont été classées selon différents critères (cf page 76 du rapport de présentation). Le choix a été fait de classer en EBC toutes les haies à enjeu « eau » issues de l'inventaire décrit ci-dessous, et de classer en loi paysage toutes les haies à enjeu « biodiversité » ou « paysage » issues de l'inventaire décrit ci-dessous.

Lors de la transcription réglementaire de cet inventaire sur le plan de zonage du PLU, un croisement a été effectué avec les PLU en vigueur. Plusieurs cas de figure se sont présentés :

CAS 1 : la haie est classée au PLU en EBC, présente à l'inventaire et à enjeu « eau » => maintien du classement EBC

CAS 2 : la haie est classée au PLU en EBC, présente à l'inventaire mais à enjeu « biodiversité » ou « paysage » => maintien du classement EBC ou passage en loi paysage selon arbitrage politique

CAS 3 : la haie est classée au PLU en EBC, mais non-présente à l'inventaire (a disparu) => maintien EBC ou pas de prescription réglementaire selon arbitrage politique au cas par cas

CAS 4 : la haie est classée au PLU en loi paysage, présente à l'inventaire et à enjeu « eau » => classement EBC

CAS 5 : la haie est classée au PLU en loi paysage, présente à l'inventaire mais à enjeu à enjeu « biodiversité » ou « paysage » => maintien du classement loi paysager

CAS 6 : la haie est classée au PLU en loi paysage, mais non présente à l'inventaire (a disparu) => maintien loi paysage ou pas de prescription réglementaire selon arbitrage politique au cas par cas

CAS 7 : la haie n'est pas classée ou protégée au PLU, mais présente à l'inventaire et à enjeu « eau » => classement EBC

CAS 8 : la haie n'est pas classée ou protégée au PLU, mais présente à l'inventaire et à enjeu « biodiversité » ou « paysage » => classement loi paysager

Une vérification sur la base des photos aériennes datant de 2017 a été réalisée pour chaque observation émise, complétée si besoin d'une visite sur site. **En fonction, les erreurs matérielles constatées ont été corrigées.**

Pour autant, la collectivité s'autorise à maintenir le classement en EBC d'une haie ou d'un espace boisé classé en EBC dans les anciens PLU ou d'un espace boisé ayant disparu récemment (voir en cours d'élaboration du document d'urbanisme), et dont la création aurait un effet positif en matière de gestion des eaux pluviales et/ou de paysage et/ou de biodiversité.

Le code de l'urbanisme (L113-1) indique bien en effet que les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer.

Page 2 : Page OAP TVB et OAP Patrimoine non lisible

Le format des cartes est revu.

Page 2 : Demandes de légères modifications de l'OAP patrimoine

L'OAP n'a pas été reprise sur ces points, s'agissant avant tout de recommandations et non pas de prescriptions réglementaires.

## 2. Objectif de sobriété foncière

### A. Le scénario d'évolution démographique et les besoins fonciers pour la production de logement

Page 3 : Justifier le rythme de construction de logement supérieur de presque 30 % à celui de la période 2000-2016

*Cf note en réponse à l'avis de la MRAE :*

L'objectif affiché de 1.8% de croissance démographique/an d'ici 2032 résulte de l'analyse de différents scénarios de développement issus du Programme Local de l'Habitat 2018-2024 qui était en cours d'élaboration en parallèle du PLUI. Celui est adopté depuis le 13 juin 2019. **La volonté du territoire est aussi de revenir à un taux de croissance démographique proche de celui constaté sur la période longue 1999-2014 (+2% /an), en contrant la tendance plus faible constatée entre 2009 et 2014 (+1.5%).** En effet, la période 2009- 2014 correspondant à une période de crise impactant fortement les constructions, les auteurs du PLUI se sont basés sur une période plus longue et plus juste pour analyser la dynamique territoriale. Ce choix se justifie par le souhait du territoire de prendre part à la croissance démographique de l'aire urbaine du Pays de Rennes et d'éviter le phénomène d'éloignement des ménages au-delà de l'aire urbaine, avec pour corrélation une augmentation des coûts de déplacement domicile-travail.

Page 3 : Prévoir des objectifs de densité en renouvellement urbain plus élevés.

Cette remarque concerne les OAP suivantes :

- MELESSE : MEL 10 - centre ville ouest, MEL 11 - Le chêne poitou, MEL 6 - îlot du chêne droit, MEL 3 - aire de la janaie, MEL 5 - îlot centre ouest, MEL 7 - UD 1, MEL 8 - centre-ville nord, MEL 9 - ilot mairie
- LA MEZIERE : LMZ 3 - rue de Montsifrot, LMZ 1 - Bourg est - RD 637
- MONTREUIL SUR ILLE : MSI 2

La loi prévoit un rapport de comptabilité et non pas de conformité entre le PLH et le PLUi. Considérant que le PLH demande :

- **de tendre vers 35lgt/ha** sur Melesse et que l'OAP fixe une densité **minimale** de 30lgt/ha,
- **de tendre vers 30lgt/ha** sur La Mézière et Montreuil sur Ille et que l'OAP fixe une densité **minimale** de 25lgt/ha,

le rapport de compatibilité est respecté.

**Le document n'a pas été modifié sur ce point**, étant entendu que les densités minimales inscrites au PLU n'empêchent pas la réalisation des opérations plus denses et que les densités retenues sont conformes au ScoT et au PLH.

Page 3 : Compléter le rapport des données du PAF.

Le PAF est un document d'étude dont les résultats ont permis l'identification du potentiel de logement en densification. **Le document n'a pas été modifié sur ce point.**

Page 3 : Justifier l'enveloppe foncière

Le léger sur-dimensionnement des zones d'extension pour de l'habitat s'explique notamment par :

- le fait que des ZAC ont été créées avant l'approbation du SCOT (donc sans objectif de densité) et que d'autres ZAC dépassent l'échéance du PLUI.
- l'incertitude sur le nombre de logements qui pourront être construits en renouvellement urbain d'ici 2032 : opérations souvent plus complexes, avec des contraintes et des aléas qui peuvent retarder des opérations
- l'incertitude sur le nombre de logements qui pourront être construits en zone 2AU : présence éventuelle d'aléas qui peuvent limiter leur constructibilité + ouverture à l'urbanisation soumise à modification du PLUi et à justification particulière. De plus, les zones 2AU qui ne sont pas ouvertes à l'urbanisation ou qui n'ont pas fait l'objet d'une acquisition foncière repassent en A ou N au bout de 9 ans.

## B. Les besoins fonciers pour le développement économique

Page 3 : Justifier le besoin foncier et compléter le rapport de présentation

*Cf extrait de la note en réponse à l'avis de la MRAE :*

« Le territoire du Val d'Ille-Aubigné compte 32 Zones d'Activités aménagées. Reparties sur 12 communes, elles se concentrent majoritairement sur les communes de Melesse et La Mézière (2/3 des zones d'activités). Bien que nombreuses, les zones d'activités sont, pour la plupart, entièrement commercialisées. En effet, seules 5 zones d'activités présentent des disponibilités foncières et sont en capacité d'accueillir des entreprises, avec des réserves foncières totales de 13,8 ha.

L'offre foncière est concentrée à 93 % sur 2 sites : la Route du Meuble avec la zone d'activité de la Bourdonnais (La Mézière) l'ouest du territoire ; 6,8 ha disponibles ; et l'Ecoparc de Haute Bretagne avec la ZAC des bruyères (Andouillé-Neuville) à l'est ; 7,4 ha disponibles. Seules ces deux zones d'activité disposent de foncier de grande superficie (terrain supérieur à 8 000m<sup>2</sup>) en capacité d'accueillir des activités industrielles ou logistiques, ou de répondre à des demandes d'implantations d'activités exogènes au territoire.

Le schéma de développement économique propose de renforcer ces 2 pôles majeurs (Route du Meuble / Cap Malo et Ecoparc), tout en préservant une offre foncière de proximité, permettant de répondre notamment aux besoins de développement endogène. Cette demande s'explique par la typologie économique du territoire : profil tourné vers l'économie résidentielle<sup>1</sup> (en 2014, 66 % des emplois sont des emplois dits résidentiels<sup>2</sup>) et forte proportion de TPE (en 2018, 85,8 % des établissements se situent dans la tranche de 0 à 5 salariés<sup>3</sup>).

<sup>1</sup> « Les activités présentes sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. » définition INSEE. On l'oppose à l'économie productive

<sup>2</sup> Source : diagnostic économique Schéma de développement économique Val d'Ille-Aubigné, Synopter

<sup>3</sup> Source : Observatoire CCI - 2018

Sachant qu'à l'échelle du Val d'Ille-Aubigné, ce sont les communes de l'ouest du territoire qui reçoivent le plus de demandes (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, on recense 40 demandes de foncier/immobilier sur la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné, dont 57 % en recherche foncière qui se concentrent à 78 % sur La Mézière, Melesse et dans une moindre mesure de Vignoc), et sachant qu'aujourd'hui il n'y a plus de foncier disponible sur Melesse et sur Vignoc, les derniers lots libres ayant fait l'objet de réservation, le choix a été fait d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs, à Melesse et à Saint-Symphorien. Ces deux secteurs sont des zones de développement économique prévus au SCOT (carré violet).

En parallèle, des zones ouvertes à l'urbanisation pour de l'activité économique ont été réduites, voire supprimées, sur des secteurs moins porteurs : zone d'activité de la Justice à Guipel, zone d'activité la Croix Couverte à Vieux Vy sur Couesnon, zone d'activité de St Médard sur Ille... »

**Le rapport de présentation a été complété pour justifier les besoins en ce sens.**

A noter que **la zone 2AJA située au nord de la commune de St Aubin d'Aubigné a été passée en zone N** (suite à la remarque de la MRAE sur la protection des boisements).

### C. Les besoins fonciers pour les équipements

Page 4 : Justifier le besoin foncier et compléter le rapport de présentation

**Le rapport de présentation a été complété par un rappel des grands équipements prévus dans les prochaines années :** collège et salle multi-fonction à Melesse, salle de sport à St Symphorien, salle des fêtes à Feins, équipements touristiques et de loisirs à l'étang du Boulet, terrain de foot à Vignoc...

De plus, la surface nécessaire à la création d'un équipement sportif sur St Symphorien a été revue à la baisse.

Page 4 : Le projet de PLUi devrait être plus ambitieux en indiquant :

- des densités plus élevées dans les OAP RU
- des densités minimales plus élevées pour le futur pôle de bassin de vie de St Aubin d'Aubigné (25 lgt/ha devant être un minimum)
- Prévoir un objectif minimum de densité dans toutes les OAP à vocation résidentielle
- Afficher l'objectif de renouvellement urbain avant les extensions
- Rappeler l'objectif prioritaire de compacité dans l'aménagement des zones d'activités commerciales et résidentielles

*Cf éléments de réponses apportés plus haut.*

En complément, le PLUi est modifié les points suivants :

- ajout dans le PADD et les OAP concernées que St-Aubin d'Aubigné, en tant que pôle structurant de bassin de vie en devenir, doit viser 30 logts/ha à partir de 2030
- objectif minimum de densité inscrit dans toutes les OAP à vocation résidentielle, à savoir l'OAP n°1 à St Symphorien (la Coublère d'Ahaut) et l'OAP n°1 à Vignoc (Ilot camélias). La formulation "tendre vers..." a été maintenue pour les OAP où cette formulation a été adoptée.

Cependant, **le choix a été fait de ne pas conditionner la réalisation des secteurs d'extension à la réalisation des opérations en renouvellement urbain** pour ne pas bloquer le développement des communes.

### 3. Autres remarques

#### A. Règlement graphique

Page 5 : Fond cadastral non à jour. Zones NP. Bocage. ZH

Cf plus haut.

Concernant les zones humides, conformément au SAGE en vigueur, les ZH identifiées sont reportées sur le règlement graphique. L'inventaire réalisé par les SBV a été complété dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU par des relevés pédologiques en zone de projet (1AU) n'ayant pas fait l'objet d'une étude d'impact.

Page 5 : Enjeu eaux pluviales dans la zone 2AU de St Aubin d'Aubigné

Ce zonage est cohérent du point de vue paysager et urbain. Lors de la modification du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation et la définition d'une OAP sur ce secteur, la question des eaux pluviales devra être plus précisément traitée. En effet, le tamponnement des eaux pluviales dans le cadre d'un futur projet d'aménagement pourrait permettre de réguler les rejets d'eaux pluviales constaté. **La zone 2AU est maintenue.**

Page 5 : Justification ZA Retière à St Symphorien

### 1/ Les besoins en foncier économique

A l'échelle du Val d'Ille-Aubigné, ce sont les communes de l'ouest du territoire qui recueillent le plus de demandes (depuis le 1er janvier 2019, on recense 40 demandes de foncier/immobilier sur la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné, dont 57 % en recherche foncière qui se concentrent à 78 % sur La Mézière, Melesse et dans une moindre mesure de Vignoc), et sachant qu'aujourd'hui il n'y a plus de foncier disponible sur Melesse et sur Vignoc, les derniers lots libres ayant fait l'objet de réservation, le choix a été fait d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs, à Melesse et à Saint-Symphorien. Ces deux secteurs sont des zones de développement économique prévus au SCOT (carré violet).

En parallèle, des zones ouvertes à l'urbanisation pour de l'activité économique ont été réduites, voire supprimées, sur des secteurs moins porteurs : zone d'activité de la Justice à Guipel, zone d'activité la Croix Couverte à Vieux Vy sur Couesnon, zone d'activité de St Médard sur Ille...

### 2/ Le respect de la logique Éviter – Réduire – Compenser

EVITER : les alternatives ont été étudiées dans le cadre délimité des orientations du SCOT du Pays de Rennes, qui a lui-même fait l'objet d'une évaluation environnementale, et notamment des « flèches d'urbanisation » et des « nouvelles zones de développement économique ». Ces flèches et ces nouvelles zones ont été définies en 2015 au regard d'une analyse multithématique en fonction de l'analyse des incidences en matière de paysage, de trame verte et bleue, d'alternance ville /campagne, de préservation des champs urbains, de continuité d'urbanisation...

L'évaluation environnementale page 199 précise que « La première mesure d'évitement a été la suppression de plusieurs zones susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation qui ont été abandonnées au regard des enjeux environnementaux mis en avant par le processus d'évaluation environnementale. Ainsi se sont 20 hectares de zones AU qui ont été déclassés pour des motifs environnementaux. »

Au vu des besoins en foncier économique sur la commune de Melesse, et sur l'axe Rennes – St Malo, et des possibilités offertes par le SCOT, le choix a donc été fait de maintenir les secteurs de développement économique de La Retière.

REDUIRE : une réduction des impacts a été recherchée. Ainsi la surface zonée en 1AU au niveau de la ZA de La Retière (2,1 ha) a été revue à la baisse par rapport au PLU en vigueur (près de 4 ha), et par rapport au potentiel offert par le SCOT (5 ha). Suite à l'avis des PPA, **la surface de la zone de la Retière a encore été baissée dans le document soumis à approbation, afin d'exclure les zones humides de la zone 1AUA3.** De plus, la collectivité a **rappelé**

dans l'OAP de La Retière l'interdiction de destruction des zones humides, conformément aux engagements du SRADeC. Le règlement graphique et littéral a été également complété en ce sens (mise en place de deux trames de zones humides au règlement graphique afin de distinguer les SAGEs Vilaine et Rance, renvoyant à deux règlements distincts).

## B. Règlement littéral

Page 6 : Remplacer activité agricole par exploitation agricole

**Le règlement est modifié en ce sens.**

Page 6 : L'hébergement à la ferme doit être limité au seul changement de destination des bâtiments patrimoniaux

**Le règlement est modifié en ce sens.**

Page 6 : Logement de fonction devra être attenant à des bâtiments d'exploitation

Le règlement prévoyait déjà que les logements de fonction doivent être implantés à une distance n'excédant pas 100m de l'exploitation agricole.

Page 6 : les changements de destination ne doivent pas être autorisés à moins de 100 m des bâtiments et installations en activité

Il est envisagé de garder la formulation actuelle du règlement, qui permet de protéger les exploitations agricoles, tout en gardant une certaine souplesse en fonction notamment de la nature de l'activité agricole. **Le règlement n'est pas modifié sur ce point.**

Page 6 : Prévoir la possibilité de forage pour l'alimentation en eau potable

La rédaction actuelle du règlement apporte assez de souplesse. **Le règlement n'est pas modifié sur ce point.**

Page 7 : En zone N et NP : extension de 200 m<sup>2</sup> et interdiction d'installation de nouveaux sièges (zone quasi inconstructible).

**Le règlement est modifié** pour permettre les nouveaux bâtiments agricoles en zone N dans la limite d'une emprise au sol de 200 m<sup>2</sup>.

## C. STECAL

Page 6 : Vieux sur Couesnon : il ne s'agit pas d'une urbanisation en densification mais d'une extension d'une limite du hameau. Avis défavorable

**Le STECAL de Vieux Vy sur Couesnon a été réduit** en limitant les parcelles en extension au permis d'aménager en cours.

Page 6 : La CDA 35 est opposée à l'implantation de ce type d'équipement sur les terres agricoles productives

**Le règlement du PLUi est complété** pour préciser que sont autorisés les aménagements et équipements nécessaires à la production d'énergies renouvelables « à des fins d'intérêt général et sans porter atteinte au caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Pour information, la collectivité étudie sur le site de Guipel l'implantation de 4 à 6 éoliennes de moyenne hauteur.

## C. Exploitation du sous sol

Page 6 : Indiquer clairement dans le PADD que la remise en état des carrières devra être prioritairement faire vers une remise en état agricole

**Le PADD n'est pas modifié sur ce point (hors champ urbanisme).**

## IV. AVIS Conseil départemental

### 1. Routes départementales

Page 3 : Demande reprise du règlement de voirie départementale en matière de marges de recul dans le règlement du PLUi. Demande de reprise dans le règlement de l'article R111-5 du CU.

Les voies de catégorie B sont les routes à grande circulation.

La marge de recul fixée au règlement est de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. **Le règlement est complété** avec les dérogations à cette interdiction conformément au L111-17 du code d'urbanisme à savoir : l'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas : 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ; 4° Aux réseaux d'intérêt public ; 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Concernant les voies de catégorie D, les marges de recul sont ajoutées sur le règlement graphique et le règlement littéral est complété.

### 2. Enjeux environnementaux

Page 4 : Compléter le rapport de présentation sur les ENS

**Le rapport est complété en ce sens.**

Page 4 : OAP de secteur - projet extension camping à Feins : compte-tenu de sa situation au sein d'un périmètre présentant de forts enjeux écologiques, les exigences environnementales pourraient être plus élevées (conservation des arbres relictuels, implantation d'une haie bocagère sur le tout le périmètre du camping...)

Comme précisé dans l'évaluation environnementale, aucun projet n'est prévu dans le PLUi sur le site Natura 2000, 98% du site est classé en Np. Le Plui préserve également les continuités écologiques ce qui permet d'éviter l'atteinte à la fonctionnalité de ce dernier.

Dans un rayon de 1 km autour du site, une seule zone AU est concernée, il s'agit du secteur 1 AUG, pour l'extension du camping, cette zone a fait l'objet d'une expertise écologique (page 121) il en ressort que : Le secteur n'intercepte aucun élément relatif à la trame verte et bleue ; Intérêt écologique de la zone : Présence de plusieurs haies d'intérêt fort à moyen ; Zones humides : Les relevés pédologiques n'ont pas mis en avant la présence de sols visés par l'arrêté « zones humides »

En termes de mesure d'évitement afin de ne pas remettre en cause les objectifs de conservation du site, les haies (seul élément à enjeux sur la zone de projet) sont protégées. De plus l'OAP prévoit afin d'éviter une augmentation du ruissellement des eaux pluviales des aménagements le plus perméable possible : « Proposer des modes constructifs et des aménagements urbains ayant un impact limité sur l'environnement naturel. Créer un réseau de voirie et de

chemin perméable pouvant faciliter les déplacements piétons et cycles. Permettre un accès préservé aux espaces naturels alentours. »

**L'OAP de secteur a été complétée** avec des orientations en faveur de l'infiltration des eaux pluviales et d'une meilleure qualité environnementale, paysagère et architecturale des constructions et des clôtures.

Page 4 : OAP de secteur - projet 1AUG à Langouët impactant des boisements. La conservation d'une haie périmétrale pourrait être recommandée.

Concernant ce secteur, l'évaluation environnementale rappelle le faible intérêt actuel de ce boisement. Il s'agit d'un bois planté il y a environ 40 ans pour du bois d'œuvre et destiné à être abattu. Il a été exploité de nombreuses années jusqu'à l'acquisition communale en 2007. La commune de Langouët souhaite préserver cet espace. Une étude sera engagée afin de déterminer une coupe sélective des arbres pour éliminer les arbres malades, leur donner plus de lumière et d'espace afin de s'assurer de meilleures conditions pour son développement. Par cette opération, la commune souhaite répondre à la demande sociale croissante pour des logements alternatifs (habitat sans fondation, tiny house, ...)

Au vu des différentes observations apportées en enquête publique, la collectivité est encline à préciser l'OAP pour rappeler le parti pris d'aménagement sur cette zone en rappelant que le projet consiste au maintien d'une grande partie du boisement, avec la réalisation d'éclaircies permettant la régénération du boisement. 5 à 10 habitats légers de type « tiny house » ou d'habitat sans fondation (yourtes...) constituant l'habitat permanent de leur résident seraient implantés sur le site, dans une logique d'impact minimum sur le milieu environnant (pas de voirie structurante, pas de fondation, etc.). Il sera également rappelé les principes de calcul de la densité du SCOT, à savoir que la densité est calculée sur la base de périmètre de l'opération duquel sont déduits les espaces rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives et l'emprise des équipements, des espaces naturels et agricoles, des ouvrages de réseaux et d'infrastructure, dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier. Le schéma de l'OAP sera repris afin de mieux illustrer cet espace sensible et de mieux identifier les éléments paysagers à préserver.

Page 4 : OAP de secteur - projet 1AUG à Melesse : erreur (collège au lieu de collègue)

#### **La remarque est prise en compte.**

Page 4 : OAP de secteur - ZA La Retière à St Symphorien pouvant impacter une zone humide. La localisation de la zone humide n'est pas indiquée. Interrogation sur l'impact environnemental du projet.

Sur ce secteur, une réduction des impacts a été recherchée. Ainsi la surface zonée en 1AU au niveau de la ZA de La Retière (2,1 ha) a été revue au moment de l'arrêt de projet à la baisse par rapport au PLU en vigueur (près de 4 ha), et par rapport au potentiel offert par le SCOT (5 ha). En phase approbation, **la surface a encore été réduite**, afin écarter les zones humides. **Le règlement graphique et littéral est également complété** en ce sens (mise en place de deux trames de zones humides au règlement graphique afin de distinguer les SAGEs Vilaine et Rance, renvoyant à deux règlements distincts).

Page 4 : STECAL

- Zone Aa (Guipel) : S'assurer de la compatibilité de ce type de projet avec la réglementation s'appliquant au STECAL



**Le règlement du PLUi a été modifié** pour préciser que sont autorisés les aménagements de production d'énergies renouvelables « à des fins d'intérêt général et sans porter atteinte au caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Pour information, la collectivité étudie sur le site de Guipel l'implantation de 4 à 6 éoliennes de moyenne hauteur.

- Zone Nlm (Montreuil sur Ille et Vieux Vy sur Couesnon) : la constructibilité de ces zones tendrait à les rendre moins résilientes

#### **La zone a été supprimée.**

- Zone Nt (Vieux Vy sur Couesnon) : des précisions doivent être apportées sur le type de construction envisagée

Les secteurs Nt sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à des moulins en activité ou à l'abandon.

L'objectif de ce zonage est de maintenir le patrimoine bâti et identitaire le long du Couesnon sans pour autant augmenter considérablement la capacité d'accueil.

**Le règlement est adapté** dans l'objectif de ne pas aggraver le risque sur ces secteurs (zone inondable).

Page 6 : OAP TVB : mentionner le rôle des prairies et de la trame noire dans la préservation de la biodiversité.

Le PLUi n'a pas à réglementer les pratiques agricoles.

Des préconisations sur la trame noire **sont ajoutées dans l'OAP** trame verte et bleue.

Page 6 : Il aurait été souhaitable que le rapport de présentation du PLUi aille au-delà du descriptif des unités paysagères de l'atlas des paysages d'Ille et Vilaine, en analysant plus finement les composantes.

Il s'agit d'une observation qui n'amène pas de réponse

Page 7 : l'orientation 7 du PADD pourrait aller au-delà de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain, et des paysages naturels et urbanisés de qualité

Le PADD **n'a pas été modifié** sur ce point.

Page 7 : OAP Patrimoine : il est regrettable que les recommandations paysagères de l'insertion de nouveaux bâtiments ne concernent que les bâtiments agricoles ou les zones d'activité et non pas l'ensemble des nouveaux bâtiments. Des éléments sont présents dans l'OAP TVB. Il conviendrait de reprendre ces recommandations dans l'OAP TVB ou de faire un parallèle entre les deux OAP.

Les éléments apparaissent déjà dans l'OAP TVB.

Page 8 : il conviendrait de vérifier la volonté d'implantation des entreprises sur le territoire, avant d'ouvrir davantage à l'urbanisation ces zones d'activité.

Cf note en réponse à la MRAE :

Rappel de la démarche qui a été celle des auteurs des PLUi :

1) Définition des enveloppes dédiées au foncier économique au regard du schéma de développement économique, du SCOT et des besoins en matière de développement économique

Le territoire du Val d'Ille-Aubigné compte 32 Zones d'Activités aménagées. Reparties sur 22 communes, elles se concentrent majoritairement sur les communes de Melesse et La Mézière (2/3 des zones d'activités). Bien que nombreuses, les zones d'activités sont, pour la plupart, entièrement commercialisées. En effet, seules 5 zones d'activités présentent des disponibilités foncières et sont en capacité d'accueillir des entreprises, avec des réserves foncières totales de 13,8 ha.

L'offre foncière est concentrée à 93 % sur 2 sites : la Route du Meuble avec la zone d'activité de la Bourdonnais (La Mézière) l'ouest du territoire ; 6,8 ha disponibles ; et l'Ecoparc de Haute Bretagne avec la ZAC des bruyères (Andouillé-Neuville) à l'est ; 7,4 ha disponibles. Seules ces deux zones d'activité disposent de foncier de grande superficie (terrain supérieur à 8 000m<sup>2</sup>) en capacité d'accueillir des activités industrielles ou logistiques, ou de répondre à des demandes d'implantations d'activités exogènes au territoire.

Le schéma de développement économique propose de renforcer ces 2 pôles majeurs (Route du Meuble / Cap Malo et Ecoparc), tout en préservant une offre foncière de proximité, permettant de répondre notamment aux besoins de développement endogène. Cette demande s'explique par la typologie économique du territoire : profil tourné vers l'économie résidentielle<sup>4</sup> (en 2014, 66 % des emplois sont des emplois dits résidentiels<sup>5</sup>) et forte proportion de TPE (en 2018, 85,8 % des établissements se situent dans la tranche de 0 à 5 salariés<sup>6</sup>).

Sachant qu'à l'échelle du Val d'Ille-Aubigné, ce sont les communes de l'ouest du territoire qui recueillent le plus de demandes (depuis le 1er janvier 2019, on recense 40 demandes de foncier/immobilier sur la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné, dont 57 % en recherche foncière qui se concentrent à 78 % sur La Mézière, Melesse et dans une moindre mesure de Vignoc), et sachant qu'aujourd'hui il n'y a plus de foncier disponible sur Melesse et sur Vignoc, les derniers lots libres ayant fait l'objet de réservation, le choix a été fait d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs, à Melesse et à Saint-Symphorien. Ces deux secteurs sont des zones de développement économique prévus au SCOT (carré violet).

En parallèle, des zones ouvertes à l'urbanisation pour de l'activité économique ont été réduites, voire supprimées, sur des secteurs moins porteurs : zone d'activité de la Justice à Guipel, zone d'activité la Croix Couverte à Vieux Vy sur Couesnon, zone d'activité de St Médard sur Ille...

Page 8 : trop d'incertitudes persistent sur des dégradations de zones humides liés à des projets d'aménagement (ZA La retièrre à St Symphorien et Za Olivettes à Melesse, ER Pour station d'épuration à Montreuil sur Ille). Il convient que les OAP prévoient des mesures de protection efficaces de l'environnement.

Comme rappelé dans le mémoire en réponse de la MRAE, l'incertitude mise en avant n'est pas liée à un défaut d'analyse, elle est liée à l'état d'avancement des projets, qui est plus ou moins élevé selon les cas. Les études réglementaires (études d'impacts, études loi sur l'eau) n'ont pas encore été réalisées sur ces projets et seront engagées que postérieurement à l'approbation du PLUi. C'est pourquoi l'évaluation environnementale ne peut parler à ce stade que d'incidences prévisibles.

Concernant l'emplacement réservé à Montreuil sur Ille, **la remarque a été prise en compte** avec le déplacement de l'ER.

---

<sup>4</sup> « Les activités présentes sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. » définition INSEE. On l'oppose à l'économie productive

<sup>5</sup> Source : diagnostic économique Schéma de développement économique Val d'Ille-Aubigné, Synopter

<sup>6</sup> Source : Observatoire CCI - 2018

Concernant les secteurs des Olivettes et de la Retière, il convient de rappeler (1) les besoins du territoire en matière de foncier économique économique et (2) le respect de la logique Éviter – Réduire – Compenser qui a prévalu au PLUi.

## 1/ Les besoins en foncier économique

Le territoire du Val d'Ille-Aubigné compte 32 Zones d'Activités aménagées. Reparties sur 12 communes, elles se concentrent majoritairement sur les communes de Melesse et La Mézière (2/3 des zones d'activités). Bien que nombreuses, les zones d'activités sont, pour la plupart, entièrement commercialisées. En effet, seules 5 zones d'activités présentent des disponibilités foncières et sont en capacité d'accueillir des entreprises, avec des réserves foncières totales de 13,8 ha.

L'offre foncière est concentrée à 93 % sur 2 sites : la Route du Meuble avec la zone d'activité de la Bourdonnais (La Mézière) l'ouest du territoire ; 6,8 ha disponibles ; et l'Ecoparc de Haute Bretagne avec la ZAC des bruyères (Andouillé-Neuville) à l'est ; 7,4 ha disponibles. Seules ces deux zones d'activité disposent de foncier de grande superficie (terrain supérieur à 8 000m<sup>2</sup>) en capacité d'accueillir des activités industrielles ou logistiques, ou de répondre à des demandes d'implantations d'activités exogènes au territoire.

Le schéma de développement économique propose de renforcer ces 2 pôles majeurs (Route du Meuble / Cap Malo et Ecoparc), tout en préservant une offre foncière de proximité, permettant de répondre notamment aux besoins de développement endogène. Cette demande s'explique par la typologie économique du territoire : profil tourné vers l'économie résidentielle<sup>7</sup> (en 2014, 66 % des emplois sont des emplois dits résidentiels<sup>8</sup>) et forte proportion de TPE (en 2018, 85,8 % des établissements se situent dans la tranche de 0 à 5 salariés<sup>9</sup>).

Sachant qu'à l'échelle du Val d'Ille-Aubigné, ce sont les communes de l'ouest du territoire qui recueillent le plus de demandes (depuis le 1er janvier 2019, on recense 40 demandes de foncier/immobilier sur la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné, dont 57 % en recherche foncière qui se concentrent à 78 % sur La Mézière, Melesse et dans une moindre mesure de Vignoc), et sachant qu'aujourd'hui il n'y a plus de foncier disponible sur Melesse et sur Vignoc, les derniers lots libres ayant fait l'objet de réservation, le choix a été fait d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs, à Melesse et à Saint-Symphorien. Ces deux secteurs sont des zones de développement économique prévus au SCOT (carré violet).

En parallèle, des zones ouvertes à l'urbanisation pour de l'activité économique ont été réduites, voire supprimées, sur des secteurs moins porteurs : zone d'activité de la Justice à Guipel, zone d'activité la Croix Couverte à Vieux Vy sur Couesnon, zone d'activité de St Médard sur Ille...

## 2/ Le respect de la logique Éviter – Réduire – Compenser

EVITER : les alternatives ont été étudiées dans le cadre délimité des orientations du SCOT du Pays de Rennes, qui a lui-même fait l'objet d'une évaluation environnementale, et notamment des « flèches d'urbanisation » et des « nouvelles zones de développement économique ». Ces flèches et ces nouvelles zones ont été définies en 2015 au regard d'une analyse multithématique en fonction de l'analyse des incidences en matière de paysage, de trame verte

<sup>7</sup> « Les activités présentes sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. » définition INSEE. On l'oppose à l'économie productive

<sup>8</sup> Source : diagnostic économique Schéma de développement économique Val d'Ille-Aubigné, Synopter

<sup>9</sup> Source : Observatoire CCI - 2018

et bleue, d'alternance ville /campagne, de préservation des champs urbains, de confort d'habitat et d'habitat rural.

L'évaluation environnementale page 199 précise que « La première mesure d'évitement a été la suppression de plusieurs zones susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation qui ont été abandonnées au regard des enjeux environnementaux mis en avant par le processus d'évaluation environnementale. Ainsi se sont 20 hectares de zones AU qui ont été déclassés pour des motifs environnementaux. »

Au vu des besoins en foncier économique sur la commune de Melesse, et sur l'axe Rennes – St Malo, et des possibilités offertes par le SCOT, le choix a donc été fait de maintenir les secteurs de développement économique des Olivettes et de La Retière.

REDUIRE : une réduction des impacts a été recherchée. Ainsi la surface zonée en 1AU au niveau de la ZA de La Retière (2,1 ha) a été revue en phase arrêt à la baisse par rapport au PLU en vigueur (près de 4 ha), et par rapport au potentiel offert par le SCOT (5 ha). **En phase approbation, cette zone a encore été réduite afin d'exclure les zones humides.** De plus, le règlement graphique et littéral est complété sur la préservation des zones humides (mise en place de deux trames de zones humides au règlement graphique afin de distinguer les SAGEs Vilaine et Rance, renvoyant à deux règlements distincts).

COMPENSER : Au niveau des Olivettes, dans le cadre des études préalables à l'aménagement de la zone, une étude loi sur l'eau sera engagée afin d'identifier plus précisément le périmètre des zones humides et d'en tenir compte dans le projet d'aménagement. En effet, au stade de l'évaluation environnementale il n'est pas possible d'évaluer la surface précise de zones humides qui va être impactée par le projet. Cette surface est dépendante du plan de masse et déterminera la surface à compenser. La préservation des zones humides sera recherchée autant que possible, et toute destruction sera compensée selon les principes du SAGE Vilaine. La collectivité envisage de rappeler dans cette OAP l'objectif d'évitement ou de la réduction voire de compensation en dernier recours de chaque incidence sur la base des enjeux environnementaux propres à chaque zone, et au regard de l'évaluation de la sensibilité environnementale de chacun et des expertises de terrain qui seront réalisées.

Page 9 : suspicion de ZH sur la parcelle A396 – planche 31

Le maître d'ouvrage note cette remarque.

Page 9 : OAP Melesse, La Mézière, Sens de Bretagne, Montreuil sur Ille, Vieux Vy sur Couesnon : une attention particulière à avoir dans les OAP sur la gestion des eaux pluviales vis à vis du fonctionnement des cours d'eau associés. Demande de report des cours d'eau dans les OAP communales. En tenir compte dans les aménagements futurs (marge de recul, franchissement par des cheminements/voiries)

**La remarque est prise en compte.**

Page 9 : Vieux Vy sur Couesnon – OAP 2 : Identifier l'espace naturel à préserver dans l'OAP n°2

**La remarque est prise en compte.**

Page 9 : ZAC du Feuill – Melesse : Ce secteur est situé en tête de bassin versant. Les orientations devraient plus ambitieuses sur ce sous-bassin versant de l'ille (ruseau du Quincampoix) dont les eaux et les milieux aquatiques sont dégradées, notamment pour a minima compenser l'imperméabilisation des sols dû au projet d'aménagement. Les OAP devraient ainsi prévoir des mesures de protection forte de ces zones humide, situées en tête de bassin versant, et également des opérations de restauration et de reconnexion avec le ruisseau qu'elles alimentent.

**La remarque n'est pas prise en compte.** Les enjeux environnementaux ont été appré

menés sur ce secteur. Un dossier Loi sur l'eau a été élaboré et une évaluation environnementale a été réalisée.

Page 9 : Le projet d'urbanisation de la fontaine (La Mézière) est situé en tête de bassin versant. Il s'agit donc d'une zone sensible pour la ressource en eau (zone de sources) et les milieux aquatiques. Il est indispensable que le projet d'aménagement prenne en compte cette spécificité afin de garantir l'absence de rejets directs dans ces milieux sensibles (gestion des eaux pluviales et ruissellement par infiltration) et de prévoir des mesures de restauration des milieux (cours d'eau et zones humides) en compensation de l'imperméabilisation des sols liés au projet. L'OAP doit prévoir concrètement ces éléments et les mesures prévues. Ces aménagements constitueraient par ailleurs une valorisation forte pour les habitants en terme de cadre de vie.

**La remarque n'est pas prise en compte.** Les enjeux environnementaux ont été appréhendés dans le cadre des études menées sur ce secteur. Un dossier Loi sur l'eau a été réalisé.

## V. AVIS CDPENAF

### 1. STECAL

|         | Parcelle, localisation  | Avis  |
|---------|---|---|
| CDPENAF | STECAL Vieux Vy sur Couesnon  | Avis défavorable simple   |
| CDPENAF | STECAL Energie de Guipel  | Avis défavorable simple considérant que le STECAL n'est pas le bon dispositif pour implanter de l'éolien                            |
| CDPENAF | STECAL Habitat La Plousière de Guipel, La Ratulais de Saint Médard sur Ille | Avis simple favorable sous réserve : réduire les périmètres afin de supprimer les secteurs qui pourraient retourner à l'agriculture |
| CDPENAF | STECAL Loisirs la Saudrais à Sens de Bretagne                               | Avis simple favorable sous réserve : réduire le périmètre à la zone artificialisée  |

**Le STECAL de Vieux Vy sur Couesnon est réduit** en limitant les parcelles en extension au PA en cours.

En zone Ae et Ne, règlement du PLUi est modifié pour préciser que sont autorisés les aménagements et équipements nécessaires à la production d'énergies renouvelables « à des fins d'intérêt général et sans porter atteinte au caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Les limites des **STECAL La Plousière de Guipel et La Ratulais de Saint Médard sur Ille sont maintenues**. Les limites physiques (routes) existantes ne permettent pas un retour à l'agriculture.

La limite du **STECAL Ns, La saudrais, est maintenue**. Il semble en effet difficile de réduire ce STECAL de la Saudrais vu la configuration des lieux (fond de jardin, voirie).

### 2. Dispositions relatives aux annexes et extensions des bâtiments d'habitation

Avis favorable simple sous réserve que l'inter distance aux bâtiments agricoles des extensions et annexes des constructions existantes respecte une distance de 100m en zone A et N.

**La remarque est prise en compte.**

## VI. AVIS SAGEs et BV

### Inventaire des cours d'eau

BVII, SAGE Rance, Sage Rance Frémur Baie de Beaussais, SAGE Vilaine : Reporter l'inventaire des cours d'eau au règlement graphique.

#### La remarque est prise en compte

SAGE RANCE : demande un inventaire complémentaire des cours d'eau sur commune de St Symphorien.

**La demande n'est pas prise en compte**, sachant qu'un inventaire sera réalisé lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU (modification).

BVII : Demande de report des cours d'eau dans les OAP communales (Gahard, Melesse, Montreuil sur Ille, Montreuil le Gast, Saint Médard sur Ille et Saint Aubin, Andouillé Neuville, Feins). En tenir compte dans les aménagements futurs (marge de recul, franchissement par des cheminements/voiries)

#### La remarque est prise en compte

Sage Rance Frémur Baie de Beaussais et BVII : préciser que tous les cours d'eau y compris ceux non inventoriés sont soumis à protection au titre de la loi sur l'eau

#### La remarque est prise en compte

### Classement en EBC le long des ripisylves

SAGE Vilaine et BV d'Ille et Illet : alertent la CCVIA sur le classement en EBC le long des cours d'eau plan d'eau et ripisylves pouvant être bloquant pour les aménagement et travaux de remise en état.

**La demande a été revue de manière très ponctuelle, afin de ne pas remettre en cause le parti d'aménagement et l'économie générale du PLUi.**

### Inondations

SAGE VILAINE : compléter le recensement des bâtiments en zone inondable

**La remarque est prise en compte (report des zones inondables sur le plan de zonage)**

### Zones humides

Sage Rance Frémur : la règlementation zone humide inscrite au PLUI n'étant pas compatible avec le SAGE Rance-Frémur, demandent une mise en cohérence du PLUi.

Le SAGE Couesnon émet également une réserve sur l'écriture de la règle: il demande l'ajout dans les travaux interdits les travaux suivants : Un assèchement, une mise en eau, une imperméabilisation ou un remblai de zones humides.

Enfin, le SAGE RANCE demande un inventaire complémentaire des zones humides sur les zones 2AU et U et des cours d'eau sur commune de St Symphorien.

**La remarque est prise en compte**

**La remarque est prise en compte** : création de deux types de zones humides au règle

les SAGEs Vilaine et Rance. Ajout au règlement des les travaux interdits les travaux suivants : assèchement, mise en eau, imperméabilisation et remblai.

Inventaires complémentaires ZH : **La remarque n'est pas prise en compte**. La méthode choisie pour le territoire a été d'inventorier les zones 1AU en complément des inventaires réalisés par le BV dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Sage Rance Frémur Baie de Beaussais : OAP de secteur (ZA La retièrre à St Symphorien) pouvant impacter une zone humide -> la zone d'activité ne devra pas détruire la zone humide

**La remarque est prise en compte (réduction du zonage)**

BVII : Demande de report de zones humides manquantes : ZAC de St Médard sur Ille.

**La remarque est prise en compte (réduction du zonage)**

BVII : Détourner les constructions existantes des zones humides. ex: Montreuil le Gast, fosse d'exploitation en zh.

**La remarque est prise en compte**

#### Espèces invasives

SAGE Vilaine : Espèces invasives : Utiliser la liste du SAGE. La CLE recommande également d'interdire l'utilisation d'espèces végétales invasives avérées dans les règlements de lotissements, ZAC, jardins partagés, etc... et dans les espaces public

**La remarque est prise en compte**

#### Gestion des eaux pluviales

Sage Rance Frémur Baie de Beaussais : Ajouter des préconisations dans l'OAP TVB pour favoriser une gestion favorisant l'infiltration (dispo 25 du SAGE)

**La remarque est prise en compte**

BVII : Demande de report des cours d'eau dans les OAP communales (Gahard, Melesse, Montreuil sur Ille, Montreuil le Gast, Saint Médard sur Ille et Saint Aubin, Andouillé Neuville, Feins). En tenir compte dans les aménagements futurs (marge de recul, franchissement par des cheminements/voiries)

SAGE Rance Frémur : Pas de disposition dans le règlement favorisant l'infiltration des EP.

**La remarque est prise en compte** avec une modification du règlement sur le le raccordement des constructions à un réseau de collecte des eaux pluviales et l'ajout d'un paragraphe dans les OAP.

#### Assainissement

SAGE Vilaine / BVII : Étendre la règle de temporalité d'ouverture à l'urbanisation sous réserve de capacité d'épuration suffisante présente dans les OAP, aux communes identifiées dans le SAGE comme étant prioritaires pour l'enjeu assainissement : Gahard, La Mézière, Saint Aubin d'Aubigné, Saint Gondran, Vignoc, Langouët (disposition 124 du PADD).

Les stations d'épuration dans ces communes sont en capacité d'absorber ces nouvelles opérations, comme indiqué dans l'annexe sanitaire. **La remarque n'est pas prise en compte**.



Envoyé en préfecture le 10/03/2020

Reçu en préfecture le 10/03/2020

Affiché le

ID : 035-243500667-20200310-DEL\_2020\_193-DE

Plans d'eau

Sage Vilaine et BVII : Interdire la création de plan d'eau de loisir

**La remarque est prise en compte**