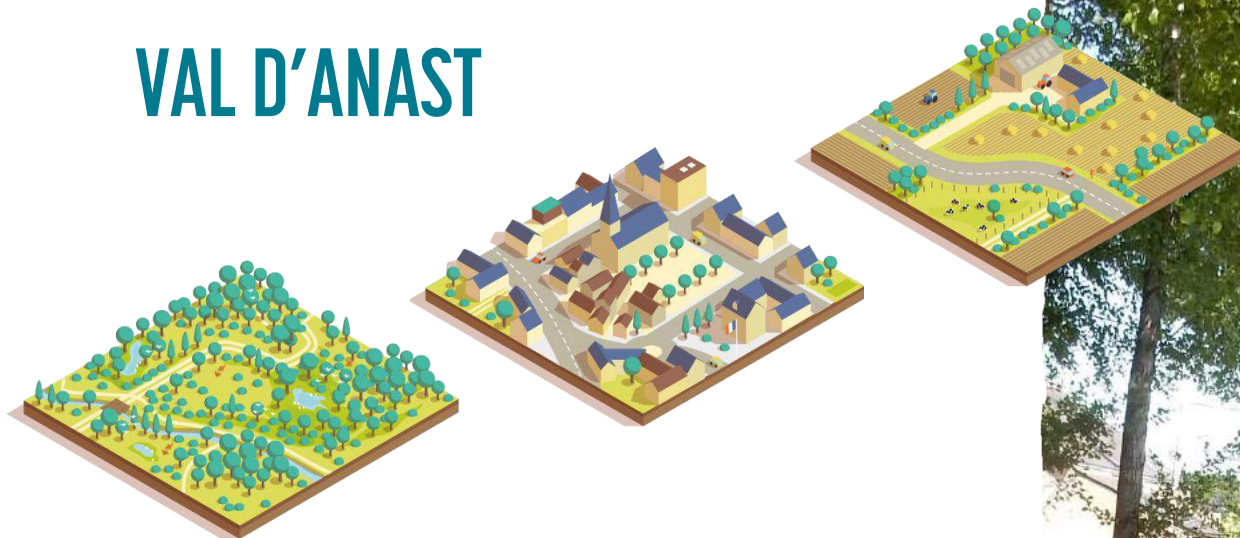


PLAN LOCAL D'URBANISME

VAL D'ANAST



PROCEDURE ET BILAN DE LA CONCERTATION

ARRÊT : 09 janvier 2023

Enquête publique du 28/04/23 au 03/06/2023

Approbation : 04 septembre 2023



Sommaire

I.1 Procédure

Délibérations

I.2 Avis sur le plan

Avis PPA

Avis MRAE

Avis CDPENAF

I.3 Rapport et conclusions du Commissaire enquêteur

I.4 Bilan de la concertation

Modalités de concertation

Déroulé de la concertation

I.1 Procédure

Délibérations

Liste des délibérations :

- Délibération de prescription du 05/06/2020
- Délibération – débat sur le PADD du 06/12/21
- Délibération d'arrêt : 09/01/23
- Délibération d'approbation : 04/09/23

En pièces jointes ci-bas

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL	
Séance du 7 SEPTEMBRE 2020	L'an deux mil vingt, le sept septembre à dix-huit heures, le conseil municipal de la commune de Val d'Anast, s'est réuni salle du conseil municipal, en session ordinaire, sous la présidence de M. Pierre-Yves REBOUX, Maire, après avoir été convoqué le trente et un août deux mil vingt, conformément à l'article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.
	Membres en exercice : 29 Présents : 24 Votants : 26
Présents	F. ADAM, M. ALIAGA, S. BASLÉ, A. CASOL, A. CHAUVIN, S. DENIER, G. EDET, A. GIZARD, F. GUILLOUËT, K. JUILLET, R. JUTEL, C. LAMY, C. LEBRETON, H. LEBRETON, L. LELIEVRE, F. LOYER, C. MARTIN, C. MICHEL, I. NICOLAS, P-Y. REBOUX, J-M. RUS, M-P. SALMON, Q. TIZON, J-C TROCHET.
Absents	G. HOUSSIN.
Absents excusés	<i>Pouvoirs</i> : I. BRANTONNE à J-C. TROCHET, F. LETORT à A. CASOL, B. PAUMIER, V. RIGAUD.
Conformément à l'article L.2121-15 du C.G.C.T - nomination d'un secrétaire de séance : F. ADAM	

URBANISME

Documents d'urbanisme

N° 20-88 - RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE VAL D'ANAST

Les principes fondateurs de création de la commune nouvelle de Val d'Anast en 2017 et formalisés au sein d'une charte approuvée par les conseils municipaux de Campel et de Maure de Bretagne le 29 juin 2016, tendent à poursuivre la mise en œuvre d'une politique d'urbanisme à l'échelle communale et à se doter d'un « nouveau » Projet de Développement et d'Aménagement.

Cette volonté suppose de doter la commune nouvelle d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les objectifs poursuivis par la commune sont les suivants :

- Intégrer les obligations fixées par les évolutions législatives et mobiliser les nouvelles dispositions associées, notamment en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain mais aussi en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Mettre en œuvre localement les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine, approuvé le 7 mars 2017 et révisé le 21 février 2019 ;
- Redéfinir une stratégie globale d'aménagement et de développement durable cohérente prenant en compte les deux centralités de Campel et de Maure de Bretagne notamment en matière :
 - De services publics et équipements,
 - D'accueil de nouveaux habitants,
 - De commerces et services de proximité.
- Affirmer le statut de pôle de bassin de vie de Val d'Anast notamment en renforçant sa centralité et son identité.
- Permettre un accueil équilibré et maîtrisé de la population, anticiper l'évolution de la structure démographique afin de permettre le renouvellement de la population, la mixité sociale et intergénérationnelle, le maintien d'une population jeune sur le territoire.
- Diversifier le parc de logements et répondre à la demande en logements par une offre adaptée - répondre à une demande en logement social croissante, développer de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace et d'énergie, réhabiliter le parc vieillissant et engager des actions sur les bâtiments vacants et dégradés.



- Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain en privilégiant la densification et le renouvellement urbain du tissu existant, limiter l'urbanisation des hameaux, renforcer la mixité fonctionnelle et mutualiser les espaces, renforcer la centralité du bourg en agissant notamment sur les liens inter-quartiers et les hameaux.
- Soutenir la place de l'agriculture sur le territoire, la considérer comme une activité économique et sociale, valoriser une agriculture respectueuse de son environnement et des paysages, adapter les modèles de développement agricole aux évolutions des modes de vie.
- Développer et structurer l'offre touristique de la commune par une mise en valeur de son patrimoine naturel et architectural, renforcer la protection de ses paysages tout en permettant le développement des activités de loisirs-nature et de tourisme « vert ».

Sur le plan réglementaire, les plans locaux d'urbanisme ayant été approuvés le 22 janvier 2009 pour Campel et le 23 septembre 2013 pour Maure de Bretagne, le futur PLU devra essentiellement mettre en cohérence et harmoniser les différentes pièces qui le constituent pour le mettre en conformité avec l'état actuel du droit de l'urbanisme et mener une nouvelle réflexion sur le développement de la commune nouvelle à moyen terme afin de permettre et soutenir son développement, renforcer ses centralités, tout en préservant son identité rurale.

Pour assister la commune dans sa démarche, un marché a été conclu avec un groupement de bureaux d'études en urbanisme, stratégie économique et commerciale, paysage et environnement pour un coût de 56.400 € HT (tranche ferme).

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.103-2 à L.103-6, L.111-3, L.132-7, L.132-9, L.153-31 à L.153-35, R.153-20 et R.153-21 ;

Vu les plans locaux d'urbanisme approuvés par délibération en conseil municipal le 22 janvier 2009 pour la commune déléguée de Campel et le 23 septembre 2013 pour la commune déléguée de Maure de Bretagne ;

Considérant :

- Que la commune nouvelle de Val d'Anast, issue de la fusion au 1^{er} janvier 2017 des communes de Campel et Maure de Bretagne possédant chacune un Plan Local d'Urbanisme, ne possède pas d'un PLU à la bonne échelle ;
- Que les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont basées sur une prospective démographique à horizon 2018 pour Campel ;
- Que depuis l'approbation en 2009 et 2013 des PLU, le contexte législatif a évolué à travers plusieurs lois « cadre » en matière de planification et notamment les lois ALUR, ELAN, etc. ;
- Que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine a été approuvé le 7 mars 2017 et révisé le 21 février 2019.

Envoyé en préfecture le 10/09/2020

Reçu en préfecture le 10/09/2020

Affiché le 10/09/2020

ID : 035-200064475-20200907-20_88-DE

Le maire, Pierre-Yves REBOUX.



Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, décide de :

Article 1 :

Prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Article 2 :

Retenir les objectifs décrits ci-avant.

Article 3 :

Décider des modalités de concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet du Plan Local d'Urbanisme, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées selon les modalités suivantes :

- Parution d'articles et informations dans le journal municipal et sur le site Internet communal pour tenir les habitants informés de l'avancée du projet du Plan Local d'Urbanisme ;
- Organisation de réunions d'échanges et d'information à différentes étapes de l'élaboration du projet de PLU pouvant prendre la forme de réunions publiques, d'un comité consultatif d'habitants, d'ateliers ou d'animations lors d'événements particuliers, etc. ;
- Diffusion(s) d'informations dans la presse locale ;
- Affichage(s) en Mairie ou autres lieux d'informations à différentes étapes de l'élaboration du projet de PLU, tenue d'une exposition ;
- Mise à disposition d'un registre de remarques où les observations pourront être consignées jusqu'à l'arrêt du projet de PLU.

Article 4 :

Donner autorisation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant, convention concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme et pour solliciter une dotation de l'Etat pour les dépenses liées à la révision du plan, conformément à l'article L.132-15 du code de l'urbanisme.

Article 5 :

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre, publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

Conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, elle sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 (état, région, département, communauté de communes, pays des Vallons de Vilaine, chambres consulaires).

La présente délibération sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité. Elle produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité.

Le Maire,
Pierre-Yves REBOUX.



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL			
SÉANCE DU 06 DÉCEMBRE 2021	L'an deux mil vingt-et-un, le six décembre à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune de Val d'Anast, s'est réuni salle du conseil municipal, en session ordinaire, sous la présidence de M. Pierre-Yves REBOUX, Maire, après avoir été convoqué le 30 novembre 2021, conformément à l'article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.		
	Membres en exercice : 29	Présents : 23	Votants : 29
Présents	F. ADAM, S. BASLÉ, I. BRANTONNE, A. CASOL, A. CHAUVIN, S. DENIER, G. EDET, A. FÉVRIER, F. GUILLOUËT, G. HOUSSIN, C. JUILLET, R. JUTEL, C. LAMY, H. LEBRETON, L. LELIÈVRE, F. LOYER, I. NICOLAS, B. PAUMIER, M-P. SALMON, P-Y. REBOUX, E. ROGER, J-M. RUS, J-C TROCHET.		
Absent.e(s)			
Absent.e(s) excusé.e(s)	Pouvoirs : M. ALIAGA à G. EDET, A. GIZARD à E. ROGER, C. LEBRETON à F. LOYER, F. LETORT à L. LELIEVRE, C. MARTIN à M-P. SALMON, Q. TIZON à H. LEBRETON.		
Conformément à l'article L.2121-15 du C.G.C.T - nomination d'un secrétaire de séance : J-M. RUS.			

URBANISME

Documents d'urbanisme

Délibération n° 21-112 / Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Val d'Anast : débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Par délibération n° 20-88 en date du 7 septembre 2020, le Conseil municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Val d'Anast et a défini les modalités de la concertation.

L'article L151-2 du Code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Selon l'article L151-5 du même Code, ce PADD définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le PADD répond à plusieurs objectifs :

- Il fixe l'économie générale du PLU et exprime donc l'intérêt général.
- Il est une pièce indispensable du dossier final, dont la réalisation est préalable au projet de PLU ou à sa révision et qui doit justifier le plan de zonage et le règlement d'urbanisme, par des enjeux de développement et des orientations d'aménagements.

L'article L153-12 du Code de l'urbanisme stipule notamment « (...) qu'un débat a lieu au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du PADD (...) au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU ».

Le projet de PADD de la Commune de Val d'Anast est joint en annexe de la présente et il est demandé au Conseil municipal de débattre sur ses orientations générales.

A l'unanimité, le conseil municipal :

- Acte la tenue du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables établi dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Val d'Anast ;

Le Maire,
Pierre-Yves REBOUX



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL			
SÉANCE DU 9 JANVIER 2023	L'an deux mil vingt-trois, le neuf janvier à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune de Val d'Anast, s'est réuni salle du conseil municipal, en session ordinaire, sous la présidence de M. Pierre-Yves REBOUX, Maire, après avoir été convoqué le 3 janvier 2023, conformément à l'article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.		
	Membres en exercice : 29	Présents : 25	Votants : 29
Présents	F. ADAM, M. ALIAGA, S. BASLÉ, I. BRANTONNE, S. DENIER, A. FÉVRIER, A. GIZARD, F. GUILLOUËT, G. HOUSSIN, C. JUILLET, R. JUTEL, C. LAMY, C. LEBRETON, H. LEBRETON, L. LELIÈVRE, F. LETORT, F. LOYER, I. NICOLAS, B. PAUMIER, P-Y. REBOUX, E. ROGER, J-M. RUS, M-P. SALMON, Q. TIZON, J-C TROCHET.		
Absent.e(s)			
Absent.e(s) excusé.e(s)	Pouvoirs : A. CASOL à F. ADAM, A. CHAUVIN à P-Y. REBOUX, G. EDET à M. ALIAGA, C. MARTIN à F. LOYER.		
Conformément à l'article L.2121-15 du C.G.C.T - nomination d'un secrétaire de séance : A. FÉVRIER			

URBANISME

Documents d'urbanisme

Délibération n° 23-01 / Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Bilan de la concertation et arrêt du projet

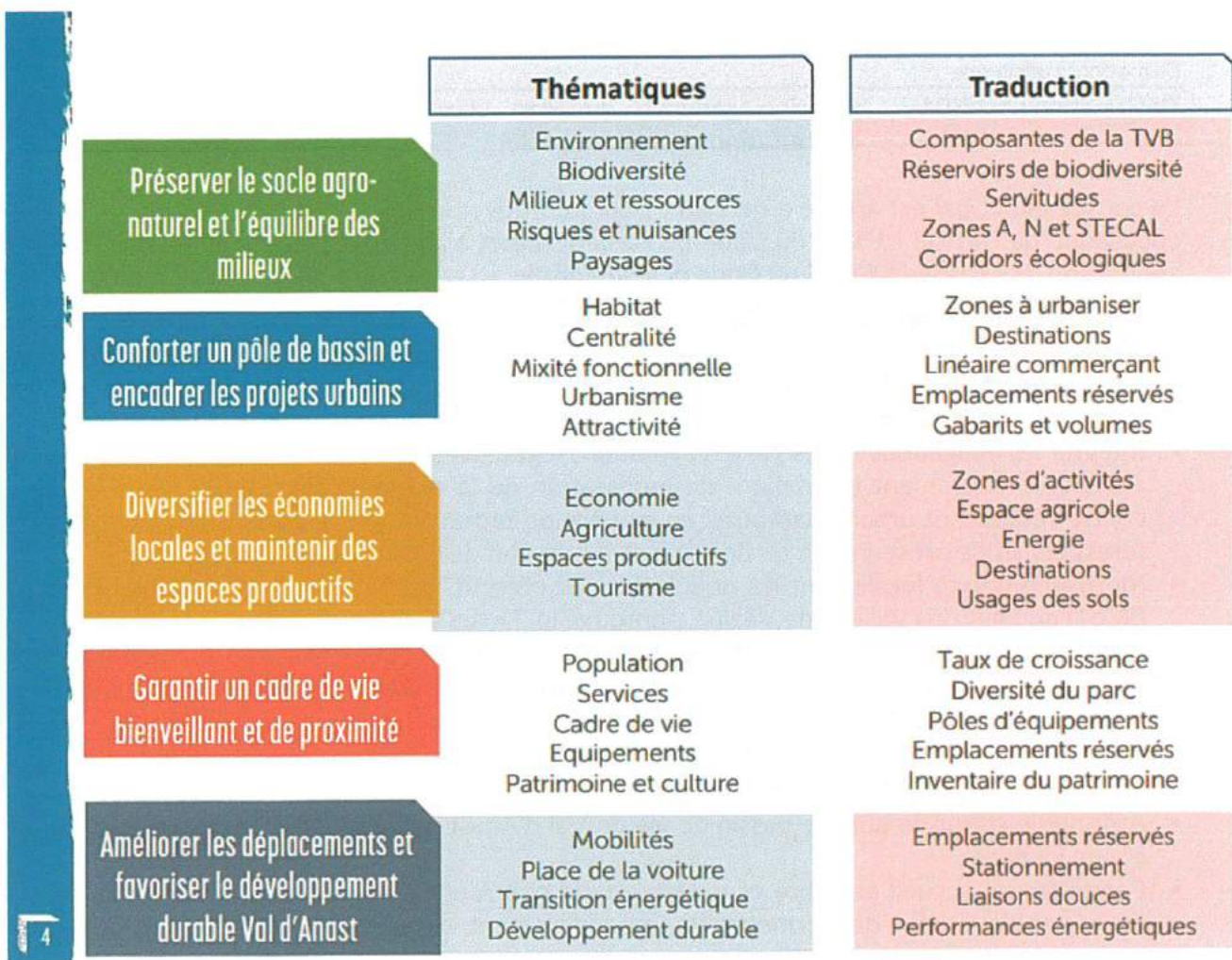
Le conseil municipal est appelé à délibérer pour approuver le bilan de la concertation organisée en application de l'article L103-6 du Code de l'urbanisme et à arrêter le projet de révision du PLU en application de l'article L153-14 du Code de l'urbanisme.

Pour rappel, par délibération n°20-88 en date du 7 septembre 2020, le Conseil municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Val d'Anast. La volonté était de doter la commune nouvelle de Val d'Anast, issue de la fusion au 1^{er} janvier 2017 des communes de Campel et Maure-de-Bretagne, d'un PLU à la bonne échelle. Les objectifs poursuivis étant les suivants :

- Intégrer les obligations fixées par les évolutions législatives et mobiliser les nouvelles dispositions associées, notamment en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain mais aussi en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Mettre en œuvre localement les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine, approuvé le 7 mars 2017 et révisé le 21 février 2019 ;
- Redéfinir une stratégie globale d'aménagement et de développement durable cohérente prenant en compte les deux centralités de Campel et de Maure de Bretagne notamment en matière :
 - De services publics et équipements,
 - D'accueil de nouveaux habitants,
 - De commerces et services de proximité.
- Affirmer le statut de pôle de bassin de vie de Val d'Anast notamment en renforçant sa centralité et son identité ;
- Permettre un accueil équilibré et maîtrisé de la population, anticiper l'évolution de la structure démographique afin de permettre le renouvellement de la population, la mixité sociale et intergénérationnelle, le maintien d'une population jeune sur le territoire ;
- Diversifier le parc de logements et répondre à la demande en logements par une offre adaptée - répondre à une demande en logement social croissante, développer de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace et d'énergie, réhabiliter le parc vieillissant et engager des actions sur les bâtiments vacants et dégradés ;

- Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain en privilégiant la densification et le renouvellement urbain du tissu existant, limiter l'urbanisation des hameaux, renforcer la mixité fonctionnelle et mutualiser les espaces, renforcer la centralité du bourg en agissant notamment sur les liens inter-quartiers et les hameaux ;
- Soutenir la place de l'agriculture sur le territoire, la considérer comme une activité économique et sociale, valoriser une agriculture respectueuse de son environnement et des paysages, adapter les modèles de développement agricole aux évolutions des modes de vie ;
- Développer et structurer l'offre touristique de la commune par une mise en valeur de son patrimoine naturel et architectural, renforcer la protection de ses paysages tout en permettant le développement des activités de loisirs-nature et de tourisme « vert ».

Par délibération n°21-112 en date du 6 décembre 2021, le Conseil municipal a débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) conformément aux dispositions de l'article L153-12 du Code de l'urbanisme. Le PADD de Val d'Anast s'articule autour de 5 grands axes, composés de différentes thématiques et accompagnées de leur traduction réglementaire.



Le Conseil municipal est appelé, par la présente délibération, en premier lieu à approuver le bilan de la concertation et en second lieu à arrêter le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Val d'Anast tel qu'il est présenté ci-joint.

S'agissant de la concertation, conformément à la délibération n°20-88 en date du 7 septembre 2020, les modalités de la concertation qui avaient été prescrites ont été respectées :

- Parution d'articles et informations dans le journal municipal et sur le site Internet communal pour tenir les habitants informés de l'avancée du projet du Plan Local d'Urbanisme ;

- Organisation de réunions d'échanges et d'information à différentes étapes de l'élaboration du projet de PLU pouvant prendre la forme de réunions publiques, d'un comité consultatif d'habitants, d'ateliers ou d'animations lors d'événements particuliers, etc. ;
- Diffusion(s) d'informations dans la presse locale ;
- Affichage(s) en Mairie ou autres lieux d'informations à différentes étapes de l'élaboration du projet de PLU, tenue d'une exposition ;
- Mise à disposition d'un registre de remarques où les observations ont été consignées jusqu'à l'arrêt du projet de PLU.

L'ensemble du public (particuliers, institutionnels, partenaires, etc.) a été informé, tout au long de la procédure de cette révision et des grandes étapes qui l'ont jalonnée, et a pu s'exprimer à travers les différents supports mis à sa disposition, rappelés ci-avant. Une enquête spécifique à destination des agriculteurs est venue compléter le dispositif de concertation, tout comme la diffusion des informations sur les différents supports de communication de la Commune (réseaux sociaux, panneaux lumineux, etc.). Trois réunions spécifiques ont été organisées avec les Personnes Publiques Associées et de nombreux rendez-vous ont été assurés en fonction des demandes des administrés. Au regard de ces éléments et des pièces justificatives annexées au PLU, le bilan de la concertation peut donc être approuvé.

S'agissant de l'arrêt du projet de PLU, conformément à l'article L153-14 du Code de l'urbanisme, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Val d'Anast peut être arrêté en vue de sa transmission aux Personnes Publiques Associées avant sa soumission à enquête publique.

Le dossier d'arrêt du PLU de Val d'Anast, tel qu'il est présenté ci-joint (cf. lien ci-avant), comprend :

- Le rapport de présentation
 - Le diagnostic, avec l'étude de centralité en annexe
 - L'état initial de l'environnement
 - La justification et l'évaluation environnementale
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Le règlement littéral
- Le règlement graphique
- Les annexes (dont liste et plan des servitudes, annexes sanitaires, zonages assainissement EP EU, etc.)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

Ce projet sera susceptible d'évoluer en fonction du résultat des avis recueillis et de l'enquête publique.

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L151-1 et suivants, L153-14 et suivants, et L103-2 et suivants,

VU la délibération n°20-88 en date du 7 septembre 2020 par laquelle le Conseil municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Val d'Anast,

VU la délibération n°21-112 en date du 6 décembre 2021 par laquelle le Conseil municipal a débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

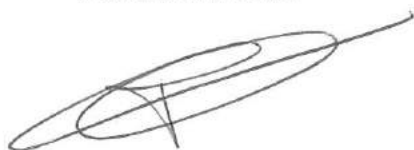
VU le dossier d'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Val d'Anast tel qu'annexé à la présente,

A l'unanimité, le conseil municipal :


- Approuve le bilan de la concertation organisée en application de l'article L103-6 du Code de l'urbanisme relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Val d'Anast, tel qu'annexé à la présente, dans le respect des modalités de concertations fixées dans la délibération du 7 septembre 2020 ;
- Arrête le projet de PLU de Val d'Anast, tel qu'il est annexé à la présente et comprenant :
 - Le rapport de présentation
 - Le diagnostic, comprenant l'étude de centralité en annexe
 - L'état initial de l'environnement
 - La justification et l'évaluation environnementale
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
 - Le règlement littéral
 - Le règlement graphique
 - Les annexes (dont liste et plan des servitudes, annexes sanitaires, zonages assainissement EP EU, etc.)
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques
- Précise qu'au titre de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, la présente délibération et le dossier correspondant seront notifiés pour avis aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme, à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) conformément aux articles L151-12 et L151-13 du Code de l'urbanisme, et à l'autorité environnementale conformément à l'article R121-15 du Code de l'urbanisme,
- Précise que le projet de révision du PLU de Val d'Anast sera soumis à enquête publique à l'issue du délai des 3 mois de consultation des Personnes Publiques Associées,
- Autorise le Maire à signer tout document relatif à cette décision et à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

La secrétaire de séance,
Aurélie FÉVRIER

Le Maire,
Pierre-Yves REBOUX



CET ACTE PEUT ÊTRE CONTESTÉ	
Les voies de recours	Les délais
Devant le Maire - <i>Le recours gracieux</i>	Si le <i>recours gracieux</i> est présenté dans le délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte, le demandeur dispose, à partir du refus, express ou tacite, d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux devant le Tribunal Administratif.
Devant le Tribunal Administratif - <i>Le recours contentieux</i>	Le <i>recours contentieux</i> doit être présenté dans les deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte par voie postale ou par l'application Télérecours accessible par le site www.telerecours.fr .

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL		
	L'an deux mil vingt-trois, le quatre septembre à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune de Val d'Anast, s'est réuni salle du conseil municipal, en session ordinaire, sous la présidence de M. Pierre-Yves REBOUX, Maire, après avoir été convoqué le 29 août 2023, conformément à l'article L.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.		
Séance du 4 SEPTEMBRE 2023	Membres en exercice : 29	Quorum : 15 Présents : 21	Pouvoirs : 5 Votants : 26
Présents	F. ADAM, M. ALIAGA, S. BASLÉ, A. CHAUVIN, S. DENIER, G. EDET, A. FÉVRIER, F. GUILLOUËT, C. JUILLET, R. JUTEL, C. LAMY, C. LEBRETON, H. LEBRETON, F. LOYER, C. MARTIN, I. NICOLAS, B. PAUMIER, P-Y. REBOUX, J-M. RUS, M-P. SALMON, Q. TIZON.		
Absent.e(s)	J-C TROCHET.		
Absent.e(s) excusé.e(s)	Pouvoirs : I. BRANTONNE à A. FÉVRIER - A. CASOL à P-Y. REBOUX - A. GIZARD à M. ALIAGA - G. HOUSSIN - L. LELIÈVRE - F. LETORT à Q. TIZON - E. ROGER à G. EDET.		
Conformément à l'article L.2121-15 du C.G.C.T - nomination d'un secrétaire de séance : H. LEBRETON.			

URBANISME

Documents d'urbanisme

Délibération n° 23-72/ Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Val d'Anast

Rapporteur : Sébastien DENIER

Ultime étape dans le cadre de la révision générale du PLU, le conseil municipal est appelé à délibérer pour approuver le nouveau PLU de la commune de Val d'Anast, conformément à l'article L153-21 du Code de l'urbanisme. Suivant cet article, à l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal approuve le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Pour rappel, l'enquête publique s'est déroulée du 28 avril au 3 juin 2023 et portait à la fois sur la révision générale du PLU et la révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, pièces annexes du PLU.

Le support de présentation annexé à la présente retrace tous les avis joints au dossier d'enquête publique, les observations du public, les remarques et avis du commissaire enquêteur. Il indique point par point les réponses apportées et les modifications proposées pour l'approbation.

Rappel des étapes de la procédure :

Par délibération n°20-88 en date du 7 septembre 2020, le Conseil municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Val d'Anast. La volonté était de doter la commune nouvelle de Val d'Anast, issue de la fusion au 1^{er} janvier 2017 des communes de Campel et Maure-de-Bretagne, d'un PLU à la bonne échelle. Les objectifs poursuivis étant les suivants :

- Intégrer les obligations fixées par les évolutions législatives et mobiliser les nouvelles dispositions associées, notamment en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain mais aussi en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Mettre en œuvre localement les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine, approuvé le 7 mars 2017 et révisé le 21 février 2019 ;

- Redéfinir une stratégie globale d'aménagement et de développement durable cohérente prenant en compte les deux centralités de Campel et de Maure de Bretagne notamment en matière :
 - De services publics et équipements,
 - D'accueil de nouveaux habitants,
 - De commerces et services de proximité.

- Affirmer le statut de pôle de bassin de vie de Val d'Anast notamment en renforçant sa centralité et son identité ;
- Permettre un accueil équilibré et maîtrisé de la population, anticiper l'évolution de la structure démographique afin de permettre le renouvellement de la population, la mixité sociale et intergénérationnelle, le maintien d'une population jeune sur le territoire ;
- Diversifier le parc de logements et répondre à la demande en logements par une offre adaptée - répondre à une demande en logement social croissante, développer de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace et d'énergie, réhabiliter le parc vieillissant et engager des actions sur les bâtiments vacants et dégradés ;
- Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain en privilégiant la densification et le renouvellement urbain du tissu existant, limiter l'urbanisation des hameaux, renforcer la mixité fonctionnelle et mutualiser les espaces, renforcer la centralité du bourg en agissant notamment sur les liens inter-quartiers et les hameaux ;
- Soutenir la place de l'agriculture sur le territoire, la considérer comme une activité économique et sociale, valoriser une agriculture respectueuse de son environnement et des paysages, adapter les modèles de développement agricole aux évolutions des modes de vie ;
- Développer et structurer l'offre touristique de la commune par une mise en valeur de son patrimoine naturel et architectural, renforcer la protection de ses paysages tout en permettant le développement des activités de loisirs-nature et de tourisme « vert ».

Par délibération n°21-112 en date du 6 décembre 2021, le Conseil municipal a débattu sur les orientations générales du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** conformément aux dispositions de l'article L153-12 du Code de l'urbanisme. Le PADD de Val d'Anast s'articule autour de 5 grands axes, composés de différentes thématiques et accompagnées de leur traduction réglementaire.



La traduction réglementaire de ces orientations a été formalisée dans le projet de PLU qui a été arrêté par **délibération n°23-01 du Conseil municipal en date du 9 janvier 2023**.

Le dossier d'arrêt du PLU de Val d'Anast comprenait :

- Le rapport de présentation
 - Le diagnostic, avec l'étude de centralité en annexe
 - L'état initial de l'environnement
 - La justification et l'évaluation environnementale
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Le règlement littéral
- Le règlement graphique
- Les annexes (dont liste et plan des servitudes, annexes sanitaires, zonages assainissement EP EU, etc.)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

La révision du PLU a fait l'objet d'une concertation tout au long de la procédure. Le **bilan de cette concertation** a été dressé par **délibération n°23-01 du Conseil municipal en date du 9 janvier 2023**.

Au titre de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, le dossier d'arrêt du PLU a été notifié pour **avis aux Personnes Publiques Associées (PPA)**, à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), et à **l'autorité environnementale**.

A l'issue du délai des 3 mois de consultation des Personnes Publiques Associées, le dossier d'arrêt, accompagné des avis formulés, a été soumis à **l'enquête publique** qui s'est tenue du **28 avril au 3 juin 2023**. Madame Claudine LAINE-DELURIER a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Rennes. La **commissaire enquêtrice** a émis un **avis favorable sans réserve**, tant sur le projet de révision générale du PLU, que sur le projet de révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, pièces annexes du PLU.

L'ensemble des avis, recommandations, observations et remarques formulées par les PPA, la CDPENAF, l'autorité environnementale, le public lors de l'enquête publique et la commissaire enquêtrice ont fait l'objet d'un examen détaillé. Celles-ci, avec les réponses apportées et les propositions d'ajustements du projet de PLU, sont retracées dans le document de synthèse joint en annexe. Ces évolutions au document s'inscrivent dans les orientations du PADD et ne modifient pas l'économie générale du projet. Les pièces du PLU ont été ainsi complétées et rectifiées en conséquence.

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L151-1 et suivants, L153-14 et suivants, L103-2 et suivants,

VU la délibération n°20-88 en date du 7 septembre 2020 par laquelle le Conseil municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Val d'Anast,

VU la délibération n°21-112 en date du 6 décembre 2021 par laquelle le Conseil municipal a débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

VU la délibération n°23-01 en date du 9 janvier 2023 par laquelle le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU,
VU les avis des Personnes Publiques Associées, de la CDPENAF, et de l'Autorité environnementale sur le projet de PLU arrêté,
VU l'arrêté municipal n°2023-044 de mise à l'enquête publique unique portant sur la révision générale du PLU et la révision des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales,
VU le rapport et les conclusions de la Commissaire enquêtrice à l'issue de l'enquête publique en date du 3 juillet 2023,
VU les résultats de ladite enquête publique, les avis des services et organismes consultés et les propositions d'ajustements du projet de PLU,
CONSIDERANT que le projet de PLU tel qu'il est présenté est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-21 du Code de l'urbanisme,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité [moins trois abstentions : C. LAMY – M. ALIAGA – A. GIZARD] le conseil municipal :

- Valide les ajustements du projet de PLU tels que retracés dans le document de synthèse joint en annexe, pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ;
- Approuve le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Val d'Anast, tel qu'il est annexé à la présente et comprenant :
 - Le rapport de présentation
 - Le diagnostic, comprenant l'étude de centralité en annexe
 - L'état initial de l'environnement
 - La justification et l'évaluation environnementale
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
 - Le règlement littéral
 - Le règlement graphique
 - Les annexes (dont liste et plan des servitudes, annexes sanitaires, zonages assainissement EP EU, etc.)
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques : « Mieux construire » et « Continuités écologiques ».
- Précise que :
 - La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie pendant un mois ; mention de cet affichage sera inséré dans un journal diffusé dans le département ;
 - Conformément à l'article L153-22 du Code de l'urbanisme, le PLU approuvé sera tenu à disposition à la disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
 - La présente délibération et le PLU qui y est annexé seront transmis au Préfet d'Ille-et-Vilaine dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du Code général des collectivités territoriales ainsi qu'en application de l'article L153-23 du Code de l'urbanisme d'une publication sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L133-1 du même code ;

Conformément à l'article L153-23 du Code de l'urbanisme, le PLU et la délibération seront exécutoires :

- Dès leur transmission à l'autorité compétente de l'Etat dans la mesure où le PLU porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé,
 - Et après publication sur le portail national de l'urbanisme ;
- Autorise le Maire à signer tout document relatif à ces décisions et à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le secrétaire de séance,
Hervé LEBRETON



Le Maire,
Pierre-Yves REBOUX



CET ACTE PEUT ÊTRE CONTESTÉ	
Les voies de recours	Les délais
Devant le Maire - <i>Le recours gracieux</i>	Si le <i>recours gracieux</i> est présenté dans le délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte, le demandeur dispose, à partir du refus, express ou tacite, d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux devant le Tribunal Administratif.
Devant le Tribunal Administratif - <i>Le recours contentieux</i>	<i>Le recours contentieux</i> doit être présenté dans les deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte par voie postale ou par l'application Télérecours accessible par le site www.telerecours.fr .

I.2 Avis sur le plan

Avis PPA

Liste des avis des Personnes Publiques Associées reçus :

- Avis Préfecture – DDTM 35 (avis détaillé et synthèse)
- Avis Conseil Départemental 35
- Avis Vallons de Haute Bretagne
- Avis Chambre d'Agriculture
- Avis SAGE Vilaine

Autres avis :

- Avis de la commune de Comblessac
- Avis SMG 35
- Avis RTE
- Avis SIE Paimpont

En pièces jointes ci-bas

Avis MRAE

Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale sur l'évaluation environnementale.

En pièces jointes ci-bas

Avis CDPENAF

Avis reçu suite à un passage en commission du 04/04/2023

En pièces jointes ci-bas



**PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires
et de la mer**

SATT

Redon, le **12 AVR. 2023**

Service aménagement des territoires et transitions

Pôle urbanisme et contractualisation

Affaire suivie par : Frédéric Tahier

Tél. : 02 90 02 33 27

Courriel : frederic.tahier@ille-et-vilaine.gouv.fr

Le Préfet

à

Monsieur le maire de Val d'Anast

N. réf. : 20230404_LET_SATT-n71_MaireVal_Anast_prefet-rvv_AvisPLU_Révision-1

Objet : Avis de l'État sur le projet arrêté de révision du PLU de Val d'Anast – dossier complet reçu en Préfecture le 13 janvier 2023

P.J. :

- Avis détaillé de l'État

- Porter à connaissance relatif à la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023

Le 7 septembre 2020, la commune de Val d'Anast a engagé la révision de son plan local d'urbanisme (PLU)

Par délibération du 9 janvier 2023, la commune a arrêté son projet de plan local d'urbanisme. Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis, le 13 janvier 2023, le projet de révision du PLU.

L'ensemble des demandes, recommandations et observations de l'État ont été compilées dans l'avis détaillé (en pièce jointe), le présent courrier ne rappellera que quelques-uns des points essentiels.

Sur la forme, ce projet est clair et pédagogique, et va à l'essentiel. Il permet donc de repérer facilement les enjeux pour le territoire et la stratégie proposée pour y répondre.

Sur le fond, le projet de PLU permet d'inscrire le territoire dans des trajectoires de transitions écologique et énergétique. Certains points restent à développer pour tracer pleinement des chemins vertueux et traduire effectivement les ambitions en actions opérationnelles.

Le PLU présente un scénario de développement (croissance démographique, logements, attractivité...) qui offre à la fois des perspectives de dynamisme adaptées à un pôle de bassin et répond aux exigences de la loi Climat et Résilience qui demande une réduction de la consommation foncière de 50 % sur la décennie à venir par rapport à la période 2021-2031. Il est relativement ambitieux en matière de production de logements, mais doit être plus volontariste en matière de résorption des logements vacants, en s'appuyant notamment sur la démarche « petites villes de demain » (PVD) et l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), et de production de logements sociaux pour répondre aux besoins identifiés.

Même si un travail pertinent et plutôt précis a été mené sur les volets densification et renouvellement urbain, on aurait pu espérer des densités renforcées qui encouragent la recherche de nouvelles formes urbaines, et qui anticipe les évolutions vraisemblables du SCoT sur ce volet.

Ensuite, le PLU porte un projet ambitieux de préservation de la trame verte et bleue (TVB) mais aussi de reconquête de la qualité de l'eau, de restauration du maillage bocager, de renaturation des espaces urbains.

Fondé sur une analyse des espèces présentes sur le territoire, témoignant d'une réelle approche écologique, il vise à favoriser leur bonne circulation. Ces objectifs sont notamment déclinés dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique par des préconisations d'infrastructures écologiques adaptées aux espèces présentes sur le territoire dans les futures opérations d'aménagement. Ils sont également traduits par des outils réglementaires de protection mais aussi de projet (zones vertes tampon, ceinture verte autour du bourg).

Cette ambition d'une meilleure connectivité écologique aurait méritée d'être resituée dans un contexte territorial plus large, en s'appuyant sur le travail en faveur des continuités écologiques mené par Vallons de Haute-Bretagne Communauté. Cela aurait permis de vérifier la cohérence de la TVB communale avec les zones à enjeux de préservation et de restauration identifiées à l'échelle intercommunale. De même, afin de favoriser la préservation et la restauration de la trame boisée, le PLU arrêté pourrait recourir à d'autres outils réglementaires tels que les espaces boisés classés (EBC), notamment pour les massifs boisés cumulant le plus d'enjeux ainsi que ceux couverts par des documents de gestion durable.

En matière de qualité de l'eau, le territoire se situe principalement sur les masses d'eau de l'Aff amont et du Combs. La première citée est concernée par un objectif d'atteinte du bon état écologique en 2027. Afin d'atteindre pleinement l'objectif du PADD de reconquête, il est impératif de conditionner l'urbanisation à la mise aux normes du réseau de collecte des eaux usées de Campel qui a été diagnostiqué comme sensible aux intrusions d'eaux parasites. En matière d'assainissement non-collectif, il n'est fait aucune mention d'un programme d'action visant la mise aux normes des 293 installations identifiées comme nécessitant des travaux. Enfin, participer à la reconquête de la qualité de l'eau signifie également protéger les éléments de la trame bleue. Si les dispositions relatives aux zones humides sont complètes, celles sur les cours d'eau mériteraient d'être précisées et leur inventaire fiabilisé.

D'autre part, la soutenabilité du projet de développement communal par rapport au potentiel de la ressource locale en eau potable doit être davantage justifié et situé dans un contexte plus large. Le projet doit démontrer que les besoins du territoire à échéance du PLU sont en adéquation avec le potentiel de production d'eau potable.

Enfin, le PLU se saisit des enjeux énergie-climat repérés dans le diagnostic mais doit encore s'inscrire dans une démarche plus engagée, au regard des ambitions de la stratégie nationale bas carbone, de la programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE), du SRADDET ou du PCAET. À ce stade le PLU ne démontre pas un impact positif, ni a minima nul, en matière d'émission de gaz à effet de serre, compte tenu d'un apport de population important et des déplacements qu'il engendrera. Même si les OAP multi-thématiques visent à orienter les projets pour qu'ils soient plus vertueux, les choix d'urbanisation restent dans un modèle donnant la priorité à l'habitat individuel et favorisant les déplacements automobiles. Le PLU ne donne pas suffisamment à voir le principe de connexions des futurs quartiers au maillage de liaisons douces existantes et à venir, et doit donc démontrer la cohérence d'ensemble. D'autre part, une OAP « énergie-climat » plus incitative et prescriptive permettrait de peser davantage sur les aménagements futurs et d'engager de réels changements pour réduire la consommation énergétique sur le territoire. En effet il y a enjeu particulier à faire baisser les émissions de GES et surtout adapter la commune et le quotidien de la population face aux effets du changement climatique déjà perceptible.

Compte tenu de ce qui précède, **le projet reçoit un avis favorable sous réserve de prendre en compte les demandes formulées dans l'avis détaillé de l'État (ci-joint)**, qui sont nécessaires afin de renforcer l'engagement du PLU dans les trajectoires voulues par les stratégies supra et loi récentes, et d'améliorer le contenu et la portée du document. Afin de faciliter l'appropriation de l'avis détaillé, une carte mentale est également jointe au présent avis.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans vos projets. Je vous invite à contacter la Direction Départementale des Territoires et de la Mer en cas d'interrogation concernant les demandes formulées.

Bien cordialement

Pour le Préfet et par délégation
le Sous-Préfet de Redon


Pascal BAGDIAN

Copie à : DDTM35 SATT
Délégation territoriale de Redon-Vallons de Vilaine
Préfecture DCTC Bureau de l'urbanisme

**Révision du PLU de la commune
de VAL D'ANAST**

**Avis des services de l'État sur le projet de territoire
au regard des objectifs du développement durable**

Par délibération du 4 avril 2022, le conseil municipal de Val d'Anast a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU) et, conformément aux articles L. 153-16 et R. 153-4 du code de l'urbanisme, le dossier a été transmis à Monsieur le Préfet pour avis.

Commune nouvelle de près de 3 954 habitants (Insee 2019) à 40 kms au sud-ouest de Rennes, Val d'Anast dispose de nombreux atouts à préserver et à valoriser. La commune est organisée autour de 2 bourgs distants de moins de 5 kms, le bourg principal de Maure-de-Bretagne, qui jouxte celui de Mernel, et le petit bourg de Campel, et est composée de nombreux hameaux et villages

La commune de Val d'Anast fait partie de la communauté de communes des Vallons de Haute-Bretagne communauté (18 communes, 44 000 hbts), et relève du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine approuvé par délibération du 21 février 2019, dans lequel elle est identifiée comme pôle de bassin, ce qui correspond au pôle principal de l'armature territoriale du pays des Vallons de Vilaine (38 communes 75 000 hbts).

L'avis de l'État porte sur le projet de territoire au regard des objectifs du développement durable et sur la procédure et la forme du PLU. Les remarques sur le projet de territoire sont de trois types :

- **Demande**: l'État souhaite que la collectivité apporte une réponse favorable aux propos avancés, la non prise en compte d'une demande pourrait faire l'objet d'un recours lors du contrôle de légalité.
- **Recommandation**: l'État recommande (avec plusieurs niveaux de nuances) de prendre en compte ses observations afin de favoriser la transition écologique et énergétique.
- **Observation**: l'État propose ou demande certaines corrections dans l'objectif d'améliorer la qualité du PLU.

PREAMBULE

À travers l'Agenda 2030, la France est engagée dans la transition écologique et s'est fixé des objectifs de développement durable (les ODD de l'ONU), qu'elle a notamment décliné dans la loi « Climat et Résilience », la Stratégie Nationale Bas-Carbone – SNBC, la loi de reconquête de la biodiversité, etc...

Il appartient à chaque territoire de s'inscrire dans cette trajectoire de transition et de planifier activement sa mise en œuvre à l'échelle locale, pour qu'elle soit source d'opportunités nouvelles et positives pour le territoire, et permette d'anticiper et non de subir les impacts des changements déjà à l'œuvre.

Les indicateurs relatifs à l'état de l'environnement en Bretagne sont dégradés et ne révèlent pas de tendance significative à l'amélioration. Maîtrise de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols, adaptation au changement climatique, économies d'énergie et développement des énergies renouvelables, amélioration de la qualité de l'air, préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau, exposition aux risques naturels et de protection et reconquête de la biodiversité... la prise en compte de ces enjeux dans les documents d'urbanisme doit être améliorée pour être en mesure d'atteindre les objectifs correspondants et laisser aux générations futures un territoire qui permette de répondre à leurs besoins.

Il est nécessaire de rappeler que la diminution de la consommation foncière et la lutte contre l'artificialisation des sols sont des principes qui doivent guider l'élaboration des documents d'urbanisme.

Ces principes ont été réaffirmés dans la récente loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Climat et Résilience).

D'ici 10 ans (sur la période 2021 – 2031) et à l'échelle de la Bretagne, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) devra être divisée au moins par deux par rapport à celle observée sur la période 2011/2021.

Les objectifs de réduction seront donc fixés par le SRADDET d'ici 2024, ensuite territorialisés dans les SCOT d'ici 2026 selon les enjeux et besoins des territoires et les efforts de sobriété déjà consentis.

Au plus tard au 23 août 2027, les PLU(i) devront avoir traduit cette réduction importante de consommation d'espaces en compatibilité avec les SCOT.

Pour autant, il ne faut pas attendre 2027 pour s'inscrire dans les objectifs de la loi, la première période de réduction de la consommation étant déjà commencée depuis presque deux ans.

La commune de Val d'Anast a participé à la démarche expérimentale ZAN en 2021 – 2022 initié par la DREAL et les DDTM de Bretagne, et a saisi l'opportunité de l'élaboration de son document d'urbanisme pour s'engager dans la trajectoire de réduction de la consommation foncière à échéance 2033 et tendre vers le zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050.

En tant que lauréate du programme « Petites villes de demain » (PVD), la commune saisit l'opportunité d'affirmer son attractivité de centralité en développant un projet de redynamisation du centre-bourg et de renouvellement urbain.

Ces orientations et programmes doivent ainsi permettre de définir des trajectoires de développement plus adaptées au territoire et à ses particularités, en réponse aux attentes de la population d'aujourd'hui et de demain et aux défis d'avenir.

Ce projet de PLU est globalement positif. Les chapitres qui suivent sont rédigés avec la volonté d'orienter la commune vers un projet global encore plus vertueux.

I) ACCUEIL DES POPULATIONS, HABITAT, ACTIVITÉS ET CONSOMMATION D'ESPACES

a) Perspectives démographiques

En synthèse : le projet est cohérent dans ses perspectives démographiques et appelle une simple observation.

Observation

- *Préciser le calcul de l'estimation de population en 2023.*

Le projet de PLU présente un développement du territoire à 12 ans, couvrant la période 2023-2035. L'objectif de la commune est d'accueillir environ 950 habitants supplémentaires pour atteindre près de 5200 habitants d'ici 2035 selon le PADD.

2 scénarios ont été étudiés :

- le scénario de croissance tendanciel à 1,1 % (Insee 2012 – 2017),
- le scénario plafond du SCoT qui fixe une croissance annuelle de 2 % pour les pôles de bassin.

Précisons que l'INSEE projette une croissance démographique limitée à +1,05 % à l'échelle du pays des Vallons de Vilaine entre 2018 et 2040 (données du « scénario central » Omphale de l'INSEE).

La collectivité fait le choix d'un scénario intermédiaire entre le scénario SCOT et la tendance actuelle et projetée, avec un taux à 1,5 %. Ce choix est raisonnable pour offrir de perspectives de dynamisme adaptées à un pôle de bassin et pour maîtriser la réponse aux enjeux d'avenir.

L'hypothèse de population en 2023 (point de départ) est estimée à 4250 habitants dans le PADD et 4200 hbts dans le rapport de présentation. Une mise en cohérence doit être prévue entre le PADD et la pièce 1.3 du rapport de présentation. Si cette donnée d'entrée semble cohérente (quoique un peu surestimée a priori), son calcul n'est pas explicité dans le PADD. Il convient donc de préciser les hypothèses prises pour calculer cette donnée de 4 250 habitants en 2023.

b) Production de logements

En synthèse :

Même si le projet est ambitieux en matière de production de logements, la programmation est globalement réaliste. Le PLU doit toutefois être encore plus précis et plus volontariste pour garantir l'atteinte des objectifs en matière de mixité et de réponse aux besoins identifiés, notamment des ménages modestes, des jeunes et des aînés. Il doit donc évoluer à minima sur les volets logements sociaux et logements vacants.

Demandes :

- *Revoir à la hausse la production de logements sociaux pour mieux répondre aux besoins du territoire*
- *Être encore plus volontariste sur la remise sur le marché des logements vacants dont le taux approche les 13 %, en s'appuyant notamment sur le programme PVD en cours et la future OPAH*

Recommandations :

- *Préciser les hypothèses de calcul du nombre de résidences principales en 2023, qui semble sur-estimé*
- *Revoir les hypothèses de potentiel de densification, légèrement sur-estimées*
- *Traduire dans les OAP sectorielles l'objectif 2.2 du PADD visant à diversifier le parc de logements (notamment pour permettre la production de petits logements)*
- *Préciser dans le rapport de présentation où sont programmés les 20 logements sociaux hors OAP sectorielles*

Observations :

- *Mettre en place un système d'observation de la production de logement s'il n'existe pas (pour mieux mesurer l'atteinte des objectifs, notamment en terme de diversité du parc).*
- *Mettre en place un système d'observation pour suivre en continu les opérations de densification (notamment de divisions parcellaires), et maîtriser au mieux ces opérations (via des études de densification).*

Répartition de la production

Le nombre de logements à produire sur les 12 années du PLU (2023 à 2035) est fixé à près de 450 unités par le PADD, pour passer de 1820 à 2270 résidences principales.

Le nombre de résidences principales estimé à 1820 en 2023 intègre une augmentation estimée de 170 logements entre 2018 et 2023 (1650 logements en 2018).

Ce chiffre semble surestimé, car le territoire comptait en 2019 (Insee), 1692 résidences principales, 130 résidences secondaires et 264 logements vacants, soit 2 086 logements en tout.

134 logements ont été créés entre 2013 et 2019, soit 22 lgt/an en moyenne. Dans cette hypothèse tendancielle, l'augmentation pour 5 ans (2019 - 2023) serait plutôt de 110 logements supplémentaires au lieu des 170 estimés.

Il convient donc de préciser les hypothèses de calcul de cette donnée.

Le choix est fait de maintenir une taille des ménages à taux constant (2,3) entre aujourd'hui et 2035, légèrement supérieure aux données statistiques et au ScoT (2,25).

Ce choix s'appuie sur l'hypothèse que la commune aura limité la décohabitation et continué à accueillir des ménages avec enfants.

Il est cohérent cependant il faut toutefois noter que les ménages qui augmentent le plus sont les ménages d'une personne (+ 14,7 % entre 2013 et 2019), et qui représentent 35 % des ménages en 2019 (la majorité des ménages).

L'intention d'accompagner les parcours résidentiels et la rotation des ménages dans le parc de logements est affichée dans le rapport de présentation (pièce 1.3, p.38) et dans l'objectif 2.2 du PADD.

Cette approche est pertinente et essentielle pour engager le territoire dans des nouveaux modes d'habiter et pour résorber la sous-occupation des grands logements (93 % de maisons individuelles, 63 % de logements sont des grands logements de 4 pièces et plus, alors que 63 % des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes).

Toutefois si l'intention est bonne, elle doit être traduite de façon encore plus opérationnelle.

Les OAP sectorielles notamment doivent être plus précises sur les objectifs de tailles et typologies de logements à privilégier dans les futurs quartiers, de façon à permettre la construction de petits logements adaptés en particulier aux jeunes ménages et aux personnes âgées, notamment en proximité du cœur de bourg de Maure.

Il convient en outre de mettre en œuvre, s'il n'existe pas, un système de suivi de la production, à l'échelle communale ou via le programme local de l'habitat (PLH), afin de maîtriser au mieux la diversité des logements produits.

La production de 450 logements sur 12 ans implique un rythme de construction de 37 logements par an, soit presque le double par rapport à la décennie passée (19 lgt/an).

Même s'il répond aux besoins identifiés, ce rythme est considérable et pose la question de la capacité à atteindre cet objectif. Là encore, la définition d'objectifs plus précis sur la diversité des logements permettrait de mieux orienter la production et de mesurer plus facilement l'atteinte des objectifs dans le temps.

Le projet prévoit une remise sur le marché de 50 logements vacants sur 12 ans (11 % du potentiel de production), soit 20 % des logements vacants actuels. Cette démarche est indispensable, car selon les données à disposition, la vacance s'est aggravée en continu depuis 2007 et s'élève en 2019 à 12,7 % du parc (264 logements) en précisant bien que ces données sont antérieures à la période covid.

Dans l'hypothèse où le nombre de résidences secondaires et le solde de logements vacants n'évoluent pas d'ici 2035, le taux de vacance serait en 2035 de 8,2 %.

Le rapport de présentation indique (pièce 1.3, p 40) que des outils réglementaires sont mis en place pour faciliter la remise sur le marché des logements vacants, mais sans préciser lesquels.

Compte tenu des engagements sur le programme « petites villes de demain » (PVD) et des leviers à disposition (financement de réhabilitation d'immeubles vacants par exemple), l'objectif de remise sur le marché de logements vacants pourrait être plus ambitieux, pour tendre vers une vacance structurelle autour de 7 %.

Le projet pourrait préciser les modalités de mesure de la vacance et les leviers à actionner pour atteindre les objectifs de résorption de la vacance (notamment le PLH, l'ORT et ses effets juridiques dont le Denormandie, l'OPAH, les leviers fonciers, le dispositif de l'observation de l'habitat et du foncier imposé par la loi climat et résilience dans les PLH...).

S'agissant des potentiels de densification, ils ont pu être identifiés en s'appuyant la méthode dite de la tâche urbaine. Ainsi 123 logements (27 % de l'objectif de production) seraient réalisables dans l'enveloppe urbaine (en dents creuses, cœurs d'îlots et divisions parcellaires). Il faut noter qu'un des îlots repéré dans le potentiel (îlot

Paris) est déjà urbanisé en grande partie. Il convient donc de réduire voire retirer le potentiel de 16 logements sur les 123 identifiés p.43 du RP.

De plus un deuxième îlot plus au nord (rue de Guer – rue des chênes), pouvant a priori accueillir un potentiel de 14 logements, est à reconsidérer. En effet il s'agit d'un site très boisé, notamment dans sa partie sud le long du ruisseau des Prés de la Gilardais. Là aussi le potentiel est vraisemblablement inférieur, à mettre d'ailleurs en cohérence avec l'OAP Pont Morin, qui prévoit sur ce secteur environ 10 logements (sachant que l'OAP a un périmètre encore plus large).

Le potentiel de densification est donc à ajuster pour coller au plus près à la réalité.

Là encore, il est conseillé de mettre en place une observation des démarches de densification, voire de proposer des études de densification à l'échelle de certains quartiers de manière à pouvoir mieux maîtriser les divisions parcellaires et inciter les propriétaires à vendre du foncier (ce qui pourrait être intéressant pour inciter, avec les gains de la vente, à rénover les éventuelles « passoires énergétiques »).

Dans une logique de valorisation du patrimoine bâti existant, la collectivité a également réalisé un inventaire exhaustif des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en s'appuyant sur une approche multicritère. Sur un potentiel théorique de 50 bâtiments, la collectivité estime que 25 bâtiments (soit 50%) feront l'objet d'un changement de destination effectif sur les 12 prochaines années, ce qui semble tout à fait raisonnable.

Enfin, 250 logements (200 Maure et 50 Campel) sont prévus en extension urbaine, soit un peu plus de la moitié de la production (55,5 %). 8 OAP recouvrent ces futures opérations (potentiel affiché de 245 logements au total).

A noter que le PADD fixe comme objectif de stopper le mitage et de limiter les constructions neuves en milieu rural. Cet objectif conduit à densifier uniquement les 2 principaux hameaux de la commune (Trevallan et St-Melaine) situés entre les bourgs de Maure et de Campel, à proximité de la zone d'activités de Bellevue. Ces 2 hameaux sont zonés en Uh.

Tous les autres hameaux sont zonés en A (agricole). Il n'y a donc pas de STECAL habitat dans le PLU. Cette démarche est pertinente et tout à fait adaptée au contexte d'un territoire communal qui a fait l'objet d'une urbanisation diffuse jusque' alors.

Même si l'objectif de production de logements est ambitieux, les choix en termes de programmation sont globalement réalistes.

Des ajustements sont à opérer pour palier la sur-estimation de la production en densification. Des objectifs visant un effort supplémentaire sur la résorption de la vacance du logement et un léger renforcement des densités sur certains secteurs de Maure doit permettre de trouver l'équilibre.

Enfin, il faut attirer l'attention de la commune sur l'objectif du PADD qui précise que 50 % de la production se fera au sein des tissus existants et en priorité dans les centralités. Or force est de constater que plus de 55 % de la production est prévue en extension urbaine, sans compter les changements de destination plutôt prévus dans le diffus. Il convient de s'assurer que l'objectif du PADD est bien respecté.

Mixité de la production de logements

D'après l'Insee, le taux de logements locatifs sociaux (LLS) sur la commune est actuellement faible (4,1 % en 2019, 70 LLS). D'après le diagnostic p. 32, la commune dispose de 94 LLS, dont 14 vides et 4 vacants.

Le PADD affiche la volonté de produire au moins 20 % de logements abordables dans le programme global neuf et de favoriser une plus grande diversité d'habitat (pour le vieillissement et la décohabitation, parc diversifié en typologie, locatif, locatif social, accession aidée, petits logements...).

Le nombre de logements sociaux projetés dans le nouveau parc est de 75 LLS en 12 ans, soit 20 % du programme neuf de 373 logements neufs programmés conformément au SCOT (6 à 7 logements par an en moyenne).

Ce rythme permet d'augmenter la part de logements sociaux à 6,4 % du parc, loin des besoins du territoire.

En effet, comme indiqué dans le diagnostic, les revenus de la population communale sont les plus faibles du bassin de vie. Il faut rappeler que 66 % des ménages sont non imposables, qu'environ 650 ménages (38 % des ménages) ont des revenus inférieurs au plafond de ressources HLM, et qu'environ 480 ménages (soit 28%) ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM (données Filocom 2017).

Il faut enfin noter qu'environ 200 ménages vivent sous le seuil de pauvreté aujourd'hui, ce chiffre étant à mettre au regard de la production de 75 logements sociaux sur 12 ans.

Un effort supplémentaire est donc à consentir pour permettre de renforcer davantage l'offre de LLS sur la commune, pour répondre aux besoins des ménages modestes voire en situation de précarité, mais aussi aux enjeux de maintien des jeunes et des aînés sur la commune.

À noter que 55 LLS sont prévus dans les OAP sectorielles (cf tableau p 6 des OAP). Il n'est pas indiqué à priori où se situent les 20 autres logements sociaux à produire, mais on peut supposer qu'ils seront produits dans l'enveloppe urbaine actuelle de Maure.

c) Consommation foncière et densité

En synthèse :

Le projet s'inscrit dans la trajectoire attendue de réduction de la consommation foncière. Des clarifications sont à apporter sur le volet foncier (demandes suivantes). Il est en outre suggéré de renforcer le projet par anticipation des transitions à venir.

Demandes :

- ***Produire un tableau de synthèse des surfaces urbanisables dans et hors enveloppe urbaine (habitat, activités économiques, équipements)***
- ***Justifier la zone 2AUL inscrite sur le règlement graphique***

Recommandations :

- ***Compléter le rapport sur le volet potentiel de densification par un tableau des surfaces disponibles dans l'enveloppe urbaine, au-delà du nombre de logements identifiés***
- ***Renforcer les densités sur les secteurs les plus proches du cœur de bourg et revoir à la hausse les densités moyennes en anticipation du futur SCoT***

Observation :

- ***Engager dès à présent une identification des sites pouvant être désartificialisés et rendus à la nature ou transformés en espace agricole, afin d'anticiper la compensation des projets d'urbanisation après 2031, ce dans une perspective de « zéro artificialisation nette ».***

L'évaluation de la consommation foncière de la décennie passée dans le rapport montre une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) de 21 ha sur la période 2011-2021, soit 2,1 ha/an.

Cette donnée a été prise en référence par la commune pour déterminer son potentiel de consommation foncière pour la période 2023 – 2035.

Les données du portail de l'artificialisation, données prises en compte à ce stade par la DDTM, montrent une consommation totale de 31 ha entre 2011 et 2021, dont 21,9 ha pour l'habitat.

Pour la décennie à venir, le PADD prévoit de réduire d'au moins 50 % l'artificialisation des sols observée sur les dix dernières années (2011-2021), en limitant la consommation d'espace à vocation habitat à une dizaine d'hectares.

Le rapport de présentation p.45 indique que pour être compatible ZAN, il ne faudrait pas consommer plus de 10,5 ha sur 2021 – 2031 et 2,6 ha sur 2031 – 2035, soit un total de 13 ha à horizon 2035.

S'agissant de l'habitat, le projet de PLU prévoit une consommation foncière de 9,15 ha en extension urbaine (tableau p 46 du RP) : 6,8 ha à Maure et 2,35 ha à Campel.

Une extension de la zone d'activités Bellevue est prévue sur une surface de 2,87 ha.

Il est a priori prévu une zone en 2AUL dédiée aux équipements, de 2,52 ha, mais qui n'apparaît pas dans les calculs de consommation foncière (p 45 du RP). Ce point est d'ailleurs à éclaircir dans le projet. Seul un échéancier garantissant l'absence d'ouverture du secteur avant le 23 août 2031 serait de nature à exclure cette surface de l'urbanisation planifiée pour la première tranche 2021-2031 prévue par la loi climat et résilience.

Le PLU prévoit donc 14,54 ha en extension.

Le tableau p.61 montre les évolutions des zones avant et après révision, avec une augmentation des zones urbaines U (+17,29 ha), une baisse des zones à urbaniser AU (-15,76 ha), une baisse des zones agricoles (-144,18 ha) et une hausse des zones naturelles (+142,54 ha). D'après ce tableau, les zones à urbaniser s'étendent sur 12,79 ha, dont 10,27 ha en 1AU et 2,52 en 2AU.

Un inventaire exhaustif des secteurs disponibles à la construction dans l'enveloppe urbaine est présenté p.43 et p.44 du RP. Il indique sur chaque parcelle le nombre théorique de logements potentiels. Ce potentiel a été calculé en retirant du foncier total les emprises des bâtiments et une emprise de 400 m² de jardin, et en appliquant les densités du SCoT sur le foncier disponible restant.

Les parcelles ont été classées selon 3 niveaux de facilité à mobiliser ce foncier disponible :

- niveau 1 : dents creuses de plus de 400 m² et « coeur d'îlot » non bâtis : 100 % du potentiel pris
- niveau 2 (surf > 2000 m²) et niveau 3 (surf entre 1000 et 2000 m²), nécessitant une division foncière : 50 % du potentiel pris

Ce travail fin a permis d'identifier un potentiel mobilisable de 123 logements sur plus de 150 en théorie (potentiel à revoir légèrement à la baisse – cf paragraphe sur la production de logements).

L'estimation théorique de ce potentiel foncier est précis et intéressant. Le rapport pourrait être encore plus précis avec un tableau des surfaces disponibles dans l'enveloppe urbaine (les cartes et tableaux donnent le potentiel de logements mais pas les surfaces disponibles pour densifier).

En conclusion : le projet tend vers une consommation limitée à 15 ha à l'horizon 2031, soit en deçà des -50 % de consommation par rapport à la décennie passée, même si cet objectif reste à affiner et à territorialiser par les SCoT.

Le projet s'inscrit donc dans la trajectoire ZAN de la loi Climat et résilience.

Les densités affichées par le projet respectent les densités prévues par le SCoT, à savoir une densité minimale par opération de 15 log/ha et une densité globale moyenne de 23 log/ha.

Dans les faits, en analysant les OAP, les densités seront a priori de 18,5 lgt/ ha à Campel et 29,7 lgt/ha à Maure

Même si un travail a été mené dans les OAP sur les densités, on aurait pu attendre des densités supérieures, particulièrement sur les opérations en extension urbaine dans les secteurs les plus proches du cœur de ville (secteurs C et B des Epines II par exemple), pour inciter à la production de petits logements d'une part, et pour favoriser d'autre part des projets urbains innovants et exemplaires de type éco-quartiers (en particulier dans le secteur particulier des Epines II, situé entre le ruisseau des Prés de la Gilardais et la voir cyclable, qui ne doit pas devenir un lotissement classique).

Il convient également de recommander d'anticiper un futur SCoT qui sera vraisemblablement plus exigeant sur les densités moyennes.

A noter une erreur à corriger dans l'OAP rue de Lohéac, qui affiche une densité de 35 lgts/ha sur une surface de 0,76 ha, mais un programme de 18 logements uniquement, alors que la densité retenue impose plutôt 25 logements.

De plus, la partie programme global de l'OAP Campel Est doit indiquer « intermédiaire ou collectif et individuel » (manque collectif) pour être en accord avec la programmation des 2 secteurs A et B de l'OAP.

S'agissant des activités économiques, le PLU prévoit une extension mesurée de la ZA de Bellevue, et 6 STECAL justifiés. La commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable aux 6 projets de STECAL, le 4 avril 2023.

A noter que l'article 220 de la loi Climat et résilience instaure la tenue par les collectivités d'un inventaire des zones d'activités économiques industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires. Il comprendra, pour chaque ZAE, un état parcellaire des unités foncières, l'identification des propriétaires et des occupants de la ZA, et le taux de vacance de la ZA dans l'objectif de justifier les besoins d'extension.

Ensuite, une zone d'équipements en 2AUL est prévue au règlement (graphique et écrit), mais n'a pas été justifiée dans le rapport de présentation.

Un tableau de synthèse de l'ensemble des surfaces urbanisables prévues (dans l'enveloppe urbaine et en extension) est à produire pour préciser le projet.

Enfin, pour s'inscrire pleinement dans la démarche de « zéro artificialisation nette », le projet aurait pu dès à présent identifier des sites potentiels de désartificialisation. Ce travail pourra potentiellement être mené tout au long de la vie du PLU pour pouvoir anticiper et préparer utilement la décennie 2031-2041 et tendre vers l'objectif de zéro artificialisation nette en 2050 visé par la loi.

d) Constructions annexes et changements de destination

En synthèse : le projet est à ajuster, en répondant à la demande suivante.

Demande :

- ***Limiter l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes à 60 m² au total (abri de jardin, abri pour animaux, piscine et ses locaux, garage, etc.) dans le règlement des zones A et N***

Les règlements des zones A et N autorisent la construction d'annexes jusqu'à 30 % ou 50 m² d'emprise au sol, hors piscine, et jusqu'à 80 m² piscine comprise. Leur implantation est possible jusqu'à 20 m de l'habitation. La

disposition 80 m² piscine comprise n'est pas conforme à la doctrine départementale et doit être revue. Concernant les extensions et annexes, la CDPENAF a également émis un avis comportant une demande en ce sens le 4 avril 2023.

De plus, 25 logements sont prévus par changement de destination. Le règlement précise quelques principes architecturaux à mettre en œuvre pour préserver ce bâti.

e) Patrimoine bâti et paysager

En synthèse :

Le projet porte une attention à la préservation du patrimoine bâti et paysager. Le projet doit être un peu renforcé sur le volet paysager pour chercher à intégrer les projets dans le paysage local.

Recommandations :

- *Accompagner le règlement du PLU d'une liste pour mieux repérer les éléments patrimoniaux à préserver.*
- *Renforcer les OAP sectorielles sur le volet qualité architecturale, intégration paysagère, qualité des espaces publics*
- *Retravailler l'OAP multi-thématiques pour préciser certaines généralités sujettes à interprétation voir à créer de projets à contresens de ce qui peut être attendu*

Les objectifs 4.4, 4.5 et 4.6 du PADD vise à valoriser les éléments identitaires du paysage bocager, l'identité rurale et le patrimoine de la commune. Parmi les actions attendues, il est prévu la préservation du patrimoine naturel et bâti, et sa mise en valeur pour en faire un facteur d'attractivité.

Une analyse paysagère et un inventaire exhaustif du patrimoine sont proposés dans le diagnostic. Les éléments de patrimoine (bâtiments, petits patrimoines) à protéger au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont bien repérés sur le règlement graphique. Une légende avec une numérotation et une liste annexe aurait permis de mieux identifier ces éléments patrimoniaux.

Le règlement du PLU précise les règles applicables dans toutes les zones, pour le bâtiment patrimonial à protéger et pouvant faire l'objet d'un changement de destination et le petit patrimoine à protéger.

S'agissant du paysage, les objectifs de stopper l'étalement pavillonnaire, de gérer les espaces de transitions entre espaces naturels, agricoles et urbains, de travailler l'insertion paysagère des nouvelles opérations, des zones d'activités dans le paysage proche et lointain, de veiller aux vues sur le grand paysage... ont bien été posés dans le PADD.

Néanmoins, le projet ne permet pas de suffisamment comprendre comment les entités paysagères du territoire peuvent structurer le développement urbain, et dans quelles mesures le développement urbain a été pensé pour les préserver et les valoriser. Il serait pertinent à ce titre, de s'inspirer de l'étude sur le volet paysager qui a été réalisée dans le cadre de la démarche expérimentale ZAN (notion de limite naturelle à ne pas franchir).

La prise en compte de la qualité paysagère au sein des OAP se limite souvent à la préservation des haies existantes, au traitement des franges urbaines, ou à la préservation de cônes de vue. En revanche l'impact visuel des projets d'extension sur les paysages n'a pas été assez traduit dans les OAP sectorielles ou thématiques.

Celles-ci pourraient être plus prescriptives, notamment à travers des principes relatifs à la conception architecturale et à l'implantation du bâti en cohérence avec les paysages et l'ambiance urbaine, ou encore au traitement de qualité des espaces publics qui permet à la fois de maîtriser le paysage, tout en créant des espaces de lien social et des îlots de fraîcheur par exemple.

S'agissant de l'OAP multi-thématiques, si de nombreuses recommandations sont judicieuses et pertinentes, d'autres sont très imprécises et confuses. La notion « d'intégration », « d'insertion », de traitement « harmonieux », de traitement « esthétique »... reviennent régulièrement dans le document et peuvent laisser libre cours à toute sorte d'interprétation.

Les notions d'échelles, de registres, de proportions, de matérialité, d'alignements et retraits, de types... comme celles qui relèvent de la construction et de l'aménagement, ne sont pas toujours convoquées dans ce document qui s'intéresse pourtant à la question essentielle du mieux construire.

Une plus grande attention doit être portée aussi aux exemples illustrant ces différentes thématiques, notamment ceux en fin de document qui peuvent constituer un éventuel contresens tout en cochant toutes les cases.

f) Commerces

En synthèse : le projet est cohérent et n'appelle qu'une simple observation.

Observation :

- ***Justifier davantage les périmètres de centralité, conformément à la définition du SCoT.***

Le PADD retient bien l'enjeu de conforter et diversifier les commerces de proximité en centralité, en interdisant ces commerces en dehors des périmètres de centralités et en protégeant les linéaires commerciaux à Maure et Campel au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme (limitation des changements de destination aux sous-destinations commerces, services, artisanat et équipements).

Le projet de PLU définit les périmètres de centralité (zone UC), sur Maure et Campel. Si les périmètres semblent cohérents, leur justification mériterait d'être davantage développée, notamment au regard de la définition du SCoT.

II) PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT, LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE, DÉPLACEMENTS ET RISQUES

a) Biodiversité et trame verte et bleue (TVB)

En synthèse :

Le PLU porte un projet ambitieux de préservation de la TVB, de restauration du maillage bocager, et de renaturation des espaces urbains, mais mérite d'être resitué dans un contexte territorial plus large, et d'aller plus loin en matière de protection.

Demande :

- ***Renforcer l'analyse de la TVB communale en vérifiant la cohérence avec les territoires voisins, sur la base du projet intercommunal.***
- ***Reclasser en espace boisé classé les secteurs couverts par un document de gestion durable***

Recommandations :

- ***Ré-évaluer la pertinence d'utiliser l'outil réglementaire des EBC afin de renforcer la volonté de préserver les boisements et restaurer la trame bocagère.***
- ***Intégrer dans le règlement du projet les prescriptions de clôtures perméables pour la petite faune, sur l'ensemble des zones, avec une priorité à donner aux secteurs de continuités écologiques.***

Observations :

- ***Compléter les recommandations de l'OAP thématique sur la trame noire par un rappel de la réglementation existante (arrêté ministériel du 27/12/2018).***

Le PADD porte un projet de restauration des continuités écologiques identifiées. Cependant, afin d'atteindre pleinement cet objectif, le PLU omet de vérifier la cohérence de la TVB communale avec celles des territoires limitrophes. Pourtant, le rapport sur l'état initial de l'environnement indique que certains réservoirs et corridors de biodiversité se situent en bordure du territoire communal.

Pour ce faire, le PLU doit s'appuyer sur le projet en faveur des continuités écologiques élaboré par Vallons de Haute-Bretagne Communauté. Cela permettrait, en outre, de vérifier la cohérence des secteurs de renaturation identifiés par le PLU avec les projets prioritaires de l'intercommunalité.

Concernant la trame boisée, le PLU arrêté ne recourt aucunement au classement en Espaces Boisés Classés, indiquant que cela ne se justifie pas, sans davantage de précisions. Le choix des outils de protection de la trame verte dans le PLU doit être dicté par l'analyse des enjeux environnementaux. Or certains boisements ou secteurs à forte densité bocagère sont identifiés en réservoir de biodiversité, ce qui peut justifier un classement en EBC. En outre, celui-ci peut également être mobilisé pour recréer des espaces boisés ou des éléments bocagers, contribuant au projet de restauration. En outre, certains espaces boisés sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme alors même qu'ils sont couverts par un document de gestion durable. Ce classement aboutirait à soumettre chaque coupe et abattage à déclaration préalable, un classement en tant qu'espace boisé classé doit être

privilegié afin d'éviter cette complexification dans la gestion de ces espaces. Le site géobretagne permet d'identifier les plans simples de gestion agréés (PSG) ainsi que les Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) <https://geobretagne.fr/mapfishapp/>

L'OAP thématique précise des dispositions relatives aux clôtures afin de permettre le passage de la petite faune. Ces dispositions mériteraient d'être traduites dans le règlement sur l'ensemble des zones, avec une priorité à donner aux secteurs de continuités écologiques.

L'OAP thématique indique des préconisations relatives à la prise en compte de la trame noire. Un rappel de la réglementation existante (arrêté ministériel du 27/12/2018) pourrait utilement compléter l'OAP.

b) Qualité de l'eau

En synthèse :

Le PLU porte aussi un projet ambitieux de reconquête de la qualité de l'eau, mais doit apporter plusieurs réponses indispensables afin d'atteindre pleinement l'objectif du PADD de reconquête.

Demandes :

- ***Corriger l'état écologique des masses d'eau du territoire et mentionner les objectifs de reconquête du bon état écologique fixés par le SDAGE Loire Bretagne 2022-2027 de manière à mieux circonscrire les objectifs du PADD.***
- ***Mettre en cohérence l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation sur le bourg de Campel avec un calendrier de travaux sur le réseau de collecte, afin de garantir que l'urbanisation projetée n'engendrera pas d'impact sur le milieu naturel.***
- ***Annexer le zonage d'assainissement des eaux usées (L224-10 CGCT) au PLU. Le cas échéant, le PLU doit faire usage de l'article R151-49 du code de l'urbanisme pour fixer les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif.***
- ***Préciser la source de l'inventaire des cours d'eau et prendre comme référence la cartographie des cours d'eau disponible sur le site internet de l'État en Ile-et-Vilaine. Le rapport de présentation doit également préciser que cette cartographie peut être amenée à évoluer et signaler aux pétitionnaires de travaux de se rapprocher des services de police de l'eau pour tout aménagement impactant un cours d'eau.***
- ***Compléter le règlement par une interdiction de toute occupation du sol susceptible de dégrader les cours d'eau au sein des marges de recul inconstructibles. Cette interdiction doit explicitement cibler des travaux de type affouillements, terrassements, drainages et busages.***

Recommandations :

- ***Étendre le schéma directeur des eaux pluviales à la commune déléguée de Campel.***

Le rapport sur l'état initial de l'environnement est à corriger, car il comporte des inexactitudes sur l'état écologique des masses d'eau du territoire communal, la source des données n'étant pas précisée.

De plus, il n'est pas cohérent avec les informations contenues dans les annexes sanitaires. En l'espèce, la masse d'eau du Combs est en état écologique moyen et non mauvais.

Par ailleurs, la masse d'eau de l'Aff Amont est identifiée par le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 en objectif 2027 pour l'atteinte du bon état écologique. Ces objectifs sont à mentionner dans le rapport de manière à mieux circonscrire les objectifs du PADD.

Le PLU arrêté n'analyse pas suffisamment l'impact de l'urbanisation projetée sur le système d'assainissement de Campel. Une démonstration similaire à celle produite sur le système de Maure-de-Bretagne est à présenter.

Le réseau de collecte de Campel est lui aussi sensible aux intrusions d'eaux parasites, provoquant une saturation hydraulique de la station. Un programme de travaux doit être explicité et mis en cohérence avec le démarrage des opérations d'urbanisation, dont une (Campel Est) est prévue à court terme.

Par ailleurs, les dernières campagnes de contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) ont révélé que 30 % des installations sont non-conformes.

Le PLU doit préciser si un programme de remise aux normes a été diligenté pour améliorer la situation. De plus, il est indiqué que le zonage d'assainissement, en application de l'article L. 2224-10 du CGCT, est en cours de révision.

Ce document doit être annexé au PLU, car il permet de délimiter les secteurs relevant de l'ANC, où il convient de vérifier, pour toute nouvelle construction, extension ou réhabilitation de locaux existants, que les terrains sont aptes à recevoir des dispositifs efficaces de traitement et d'infiltration dans le sol, afin de ne pas dégrader davantage ce taux de conformité.

Un schéma directeur de gestion des eaux pluviales existe sur la commune déléguée de Maure-de-Bretagne. Il n'y en pas sur Campel, ce qui ne permet pas de vérifier la cohérence des mesures du PLU avec les réseaux en place, ni d'avoir de vision prospective. Un schéma directeur pour les deux communes serait utile.

L'amélioration de la qualité des masses d'eau passe également par des mesures visant l'amélioration de la résilience des milieux aquatiques, notamment les cours d'eau.

En premier lieu, il convient d'en fiabiliser l'inventaire. Cependant, la source de l'inventaire communal des cours d'eau présenté dans le PLU arrêté n'est pas précisée. Sur le territoire, la cartographie des cours d'eau en Ille-et-Vilaine disponible sur le portail de l'État¹ constitue une base de référence qu'il convient de citer.

L'introduction d'une marge de recul inconstructible démontre une volonté de protection des cours d'eau. Afin de protéger davantage les cours d'eau et tendre vers une reconquête effective de la qualité de l'eau, d'autres types de travaux susceptibles d'impacter les cours d'eau sont à proscrire : affouillements, terrassements, drainages et busages.

En l'état actuel, le règlement ne les interdit pas mais les soumet, de manière moins contraignante, à une obligation de déclaration préalable au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Il convient de le compléter par une interdiction.

c) Ressource en eau

En synthèse :

Le PLU ne s'inscrit pas dans une trajectoire vertueuse de gestion économe de la ressource en eau potable, et doit être renforcé sur ce volet.

Demande :

- ***Justifier la soutenabilité du projet de développement communal par rapport au potentiel de la ressource locale en eau potable, et la situer dans un contexte plus large.***
- ***Intégrer un volet gestion de la ressource en eau potable dans l'OAP multi-critères***

Concernant l'alimentation en eau potable, le PADD indique veiller à la cohérence entre la capacité des réseaux d'adduction en eau potable et les possibilités d'urbanisation. Or la disponibilité de la ressource en eau est également à questionner avant tout projet d'urbanisation. Sur ce point, le PLU ne procède pas à une analyse suffisante des besoins communaux en eau potable induits par l'accueil de nouvelles populations ou activités.

A fortiori, il ne contient pas de démonstration de la capacité de la ressource en eau à répondre aux besoins engendrés par cette urbanisation au regard de ses capacités et des projets des autres communes reliées à la même ressource. Il n'y a par ailleurs pas d'affirmation claire d'un projet d'accueil de population à consommation en eau constante, alors que la capacité pour la ressource en eau à fournir de l'eau potable au sein du département atteint ses limites.

Le PLU arrêté doit viser un développement à consommation d'eau constante et comporter a minima des mesures incitatives aux économies d'eau, dans l'OAP multi-thématiques par exemple.

1 <https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-Risques-naturels-et-technologiques/L-eau/Cartographie-des-cours-d-eau-en-Ille-et-Vilaine2/Cartographie-des-cours-d-eau-en-Ille-et-Vilaine>

d) Climat, air et énergie

En synthèse :

Des efforts sont à saluer pour limiter les émissions de GES. Cependant il n'est pas démontré que le projet s'inscrit dans cette trajectoire neutralité carbone à échéance 2050, et peut être renforcé sur ce volet. Le projet présenté par la commune n'apporte d'éléments de mesure précis.

Recommandations :

- **Compléter le diagnostic et le rapport de présentation sur le volet méthanisation**
- **Renforcer le règlement et les OAP pour qu'ils soient davantage prescriptifs, en réponse aux enjeux actuels relatifs aux économies d'énergies, à la promotion des énergies renouvelables, aux réductions des GES et à l'adaptation au changement climatique**
- **Ajouter une OAP thématique pour donner des principes d'aménagement et de construction adaptés aux enjeux climatiques.**

Observations :

- **Compléter le rapport avec quelques données récentes issues du diagnostic du PCAET en cours de révision et de l'étude de planification de VHBC finalisée début 2023**

Le sujet climat-air-énergie est globalement abordé dans le projet de PLU.

Le diagnostic et le rapport de présentation (état initial de l'environnement, justifications et évaluation environnementale) posent les enjeux liés à l'énergie et au climat, et indiquent que le PLU ne peut ignorer ces enjeux.

Le rapport de présentation fait bien référence au Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) approuvé le 7 mars 2017 à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine. Il convient cependant de rappeler que la révision du PCAET est en cours (diagnostic terminé) à l'échelle de Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC), et qu'une étude de planification énergétique menée par VHBC s'est achevée début 2023.

Le rapport de présentation pourrait être complété à la marge en intégrant des éléments des réflexions récentes.

S'agissant de l'énergie, une analyse des consommations – productions à l'échelle de la commune est présentée.

La consommation annuelle était de 22600 MWh en 2019 (dont 11500 MWh dans le résidentiel, 3500 MWh dans le tertiaire, 5450 MWh dans l'industrie et 1900 MWh dans l'agriculture).

Le potentiel de production annuelle est bien identifié à environ 18 000 Mwh/an (16 000 Mwh pour l'éolien (4 éoliennes existantes sur la commune), 407 MWh pour le solaire (44 installations photovoltaïques) et 1500 WH pour le bois énergie (286 kms de haies et 850 ha boisements sur la commune).

Toutefois, si les données sur l'éolien et les installations solaires sont détaillées, il n'y a pas d'information concernant la méthanisation. Même s'il n'y a pas de méthanisation actuellement sur la commune, il faut noter que le gisement potentiel de méthanisation est entre 37 à 47 Gwh/an sur la commune (selon le diagnostic du PCAET).

Ensuite, le PADD fixe des orientations et objectifs pertinents (notamment objectifs 3.4, 3.5 et 5.4) pour inscrire la commune dans la transition énergétique : stop au mitage et densification, nouvelles formes bâties, orientation du bâti et apport solaire, innovation bioclimatique, constructions novatrices en termes de performances énergétiques, bâtiments à énergie positive, productions d'énergies renouvelables (éolien, solaire, bois énergie), alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture, développement des modes actifs, agriculture urbaine, circuits courts...

Le règlement permet bien le développement des énergies renouvelables, via la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». L'installation d'énergies renouvelables est autorisée dans l'ensemble des zones du PLU, y compris : la zone agricole dès lors que les projets ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; et les zones naturelles dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages².

² Depuis l'arrêt du PLU, la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables a été promulguée. Elle est de nature à impacter la planification des ENR de la présente procédure selon les modalités présentées en annexe au présent document : « Porter à connaissance complémentaire relatif à la loi d'accélération de la production des énergies renouvelables ».

Cependant il manque une approche réglementaire qui aurait permis d'inciter les promoteurs, les opérateurs et les ménages à opter pour des constructions économes en agissant sur les matériaux, l'orientation et les apports solaires, le recours aux énergies renouvelables, le niveau de performance....

Ni le règlement ni l'OAP multi-thématiques n'apportent de mesures incitatives et prescriptives, en réponse aux objectifs définis dans le PADD, sur un sujet pourtant essentiel pour « mieux construire ».

Une OAP thématique « énergie - climat » apparaît utile pour donner les principes d'aménagement et de construction adaptés aux enjeux. Il est également possible de cibler des secteurs où seraient fixés des objectifs de performances énergétiques et environnementales renforcées (article L151-21 C.Urba) dans le PLU. L'expérimentation sur un secteur pourrait être une réponse à la hauteur des ambitions fixées dans le PADD.

Si les aspects liés à l'énergie sont bien traités dans le PLU, le volet climat mérite encore d'être renforcé, notamment en donnant quelques points de repère en matière d'émissions de GES (il n'y a pas d'information à ce sujet, malgré les diagnostics disponibles sur le sujet).

S'agissant des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'échelle du VHBC, elles s'élevaient à environ 301500 teqCO₂/an en 2018, soit 8 teqCO₂/an/habitant, supérieur aux niveaux national et régional. L'agriculture est le premier secteur émetteur sur le territoire avec 43 % des émissions, le transport est le second poste avec 38 % des émissions. Viennent ensuite le résidentiel (10%), l'industrie (3%) et le tertiaire (2%).

Même si l'analyse des incidences a bien identifié l'impact du scénario de développement et d'accroissement démographique sur la hausse des émissions de CO₂, cette analyse propose une série de mesures (aménagement optimisé et limité des voiries, connexions piétonnes, implantation des constructions par rapport à l'ensoleillement et optimisation des dispositifs de captation solaire...), certes pertinentes pour limiter l'impact, mais elle ne fait pas la démonstration que le projet de PLU n'aura pas d'impact sur le climat.

Par exemple, la suppression des capacités de stockage du CO₂ et les émissions supplémentaires dues à l'artificialisation des sols ne sont pas abordées. À l'inverse, les capacités de stockage de carbone dans les sols et la biomasse ne sont pas abordées, alors que le développement de boisements et de haies peuvent contribuer à améliorer le bilan carbone du territoire et à compenser en partie le développement de la commune (d'où la nécessité de protéger au maximum certains boisements).

On peut aussi regretter l'absence de traduction réglementaire plus précise qui aurait par exemple permis au PLU de limiter les effets du changement climatique lié à l'objectif de densification : éviter les îlots de chaleur dans les nouveaux quartiers (traitement approprié des circulations et des stationnements sur les parcelles, utilisation du coefficient de biotope par surface en application du 1° de l'article R. 151-43 du code de l'urbanisme), anticiper les épisodes de sécheresse, les phénomènes climatiques extrêmes (gestion et récupération de l'eau, variétés des plantations utilisées...) etc.

Là aussi une OAP thématique « climat-énergie » pourrait compléter les OAP déjà proposées pour inciter davantage et apporter des recommandations utiles aux porteurs de projets.

Il faut rappeler que la France a un objectif de neutralité carbone à horizon 2050 qui ne pourra être atteint que si les projets de développement territoriaux cherchent à réduire les émissions de GES. Le projet de PLU ne traduit pas encore une ambition à la hauteur des objectifs des politiques publiques en la matière (notamment une réduction des émissions de 37 % d'ici 2030 prévue par le SRADDET ou la neutralité carbone en 2050)

e) Déplacements et infrastructures

En synthèse :

Le projet porte des ambitions intéressantes mais n'est pas assez clair notamment sur les mobilités douces pour bien comprendre la cohérence d'ensemble. Il est à renforcer sur ce point.

Demandes :

- *Proposer dans le rapport de présentation une cartographie des voies cyclables et piétonnes existantes et à venir, en s'appuyant si besoin sur le plan de mobilité simplifié intercommunal en cours.*
- *Présenter plus précisément les modalités de connexions des nouveaux secteurs d'urbanisation au maillage de liaisons douces de la commune, les choix d'urbanisation restant dans un modèle favorisant les déplacements automobiles.*

Recommandations :

- *Anticiper davantage le développement des nouvelles mobilités (électriques, hydrogène, autopartage...)*

Le diagnostic propose un état des lieux relativement bien développé sur les mobilités (données sur les flux de déplacements domicile travail, transports en commun, aires de covoiturage, voie verte...).

Ce diagnostic commence par une approche intéressante avec l'utilisation d'un isochrone voiture montrant les temps d'accessibilité en voiture. Ainsi, à 40 minutes en voiture, il est possible d'atteindre la métropole rennaise, Bain de Bretagne, Redon et Josselin/Ploërmel.

L'agglomération rennaise est le principal bassin d'emplois. Les flux pendulaires sont principalement axés vers Rennes, puis Guer et ensuite Guichen. Trois quarts des actifs travaillent hors de la commune et plus de 85 % des déplacements pour aller au travail s'effectuent en véhicules motorisés.

Si la place de la voiture est en effet dominante sur ce territoire, il aurait été souhaitable de davantage développer le diagnostic sur les modes doux, notamment la situation des cheminements piétons à Maure pour les déplacements utilitaires, de préciser l'état d'avancement des réflexions sur le schéma vélo communautaire, voire de s'appuyer sur le travail réalisé dans le cadre du plan mobilité simplifié.

Le dossier pourrait utilement être complété par un état des lieux et une cartographie plus avancé sur ces mobilités actives. Ces compléments auraient pu permettre d'appréhender cette thématique et ainsi mieux comprendre les liens éventuels avec la voie verte et le projet de ceinture verte autour du centre bourg évoqué dans le PADD tout en matérialisant ces éléments sur le règlement graphique.

D'autant que les choix en matière de développement urbain conduisent à ce que les nouveaux secteurs d'extension urbaine continuent à s'éloigner du centre bourg de Maure. En effet La Gilardais en particulier, et l'extrémité des Epines II (OAP 1 et 2), se situent, avec un isochrone théorique, à au moins 15 minutes à pied du centre bourg. Ainsi, les réflexions concernant le développement des modes doux sont un élément important pour permettre de limiter l'usage de la voiture individuelle dans des zones qui ne sont pas situées à proximité immédiate des équipements du centre bourg.

Ensuite trois emplacements réservés sont prévus au règlement graphique pour réaliser des liaisons douces. Il est difficile au regard des éléments du diagnostic de bien comprendre l'articulation de ces emplacements avec l'existant.

Pour continuer sur le volet mobilité douces, Campel se situe avec un isochrone théorique à 15 minutes de Maure en vélo à assistance électrique, en passant par la zone de Bellevue et les 2 hameaux de Trevallan et St-Melaine.

Par ailleurs, si on applique ce type d'isochrone à partir du centre bourg de Maure, on constate que 7453 habitants se situent dans un rayon de 20 minutes en VAE. Alors que la communauté de communes réfléchit à la mise en place d'un schéma mobilités douces et qu'il existe des infrastructures (voie verte) cyclables à Maure, il aurait été intéressant d'engager une analyse fine sur les conditions de rabattement en vélo vers le centre bourg de Maure.

Un travail plus fin sur les mobilités douces, en réponse aux enjeux identifiés, est donc indispensable pour répondre aux objectifs posés dans le PADD.

A ce titre, il convient de saluer l'ambition affichée dans le PADD sur ce volet mobilité, traduite en partie dans l'OAP multi-thématique et dans les OAP sectorielles.

D'autre part la commune dispose d'une aire de covoiturage de 20 places. L'inventaire réalisé sur le parc de stationnement pourrait être l'occasion de s'interroger sur les conditions de fonctionnement de cette aire et sur les besoins éventuels de rabattement en modes doux.

La commune dispose d'une borne de recharge. Le SDE a lancé une réflexion sur le déploiement de bornes de recharges pour véhicules électriques à l'échelle du département, réflexion qui a abouti à un schéma (SDIRVE) arrêté en juillet 2022 puis approuvé. La commune est concernée par une programmation de Points de Charge (PDC) à échéance 2025 et 2030. Le recensement sur les emplacements de stationnement pourrait s'accompagner d'une pré-identification des stationnements pouvant accueillir ce type d'équipement.

Il conviendrait de rappeler via le règlement littéral les dispositions en faveur de l'électromobilité (art L113-11 du CCH et suivants)

D'autre part le projet de PLU indique que la commune mène une réflexion de déviation du centre de Maure de Bretagne, mais sans éclairer sur les incidences en matière de mobilité sur le bourg. Cette réflexion devrait s'accompagner parallèlement d'une analyse sur les possibilités d'un meilleur partage de la voirie et d'un développement d'itinéraires, marche ou vélo, pour les déplacements du quotidien.

Ce projet de déviation n'est pas matérialisé sur les plans (car impactant vraisemblablement la commune de Mernel). Le dossier pourrait utilement être complété à ce sujet.

En conclusion, malgré des intentions claires et des actions en matière de mobilité, la cohérence du plan d'ensemble n'est pas évidente et des documents graphiques sont à préciser pour mieux repérer les tracés des cheminements piétons et cyclables existants ou à venir.

Le projet n'anticipe pas suffisamment le développement de l'usage des véhicules électriques (y compris les vélos, trottinettes), à hydrogène, ou encore l'autopartage, et ne propose pas d'aménagements de places équipées de bornes de chargement.

f) Risques et nuisances

En synthèse :

Le projet est globalement complet sur le volet risque et nuisances. Quelques précisions sont à apporter.

Recommandations :

- ***Afficher clairement sur les plans les zones soumises à risques d'inondation de l'Atlas de zones inondables (AZI), et compléter le règlement écrit sur le volet risque inondation***
- ***Interdire dans le règlement le recours à des plantes allergisantes en faisant référence au guide d'information sur la végétation en ville (Réseau National de Surveillance Aérobiologique RNSA), datant de 2016 et le faire figurer dans l'OAP thématiques***

Le rapport de présentation passe bien en revue l'ensemble des risques et nuisances présents sur le territoire : séisme, retrait-gonflement des argiles, tempête, feu de forêt, inondation par débordement de cours d'eau, inondation par remontée de nappes, transport de matière dangereuses, rupture de digue, radon, risques technologiques, bruit, sites et sols pollués.

Le PADD contient bien des objectifs précis de prévention des risques et de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, notamment face aux inondations, aux nuisances sonores, aux nuisances inhérentes aux activités agricoles notamment

Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du Bassin-Loire-Bretagne est bien mentionné dans le rapport de présentation, qui justifie la compatibilité du PLU avec les dispositions du PGRI.

Les sites et sols pollués sont listés (12 sites BASIAS dont 5 encore en activité). Aucun site n'est répertorié en Secteur d'Information sur les Sols (SIS). S'agissant des opérations d'urbanisation prévues, la recherche de sols pollués devra être effectuée préalablement à leur aménagement, même si aucun site n'est recensé dans la base BASIAS, celle-ci n'étant pas exhaustive. Différentes plaquettes d'information sur la pollution des sols sont disponibles ici : <https://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/information-sur-la-pollution-des-sols-a5265.html>

Le PLU aborde également le sujet des plantes allergisantes dans le rapport de présentation (EIE p 15), en faisant référence au guide d'information sur la végétation en ville. En revanche la liste des plantes allergisante n'est pas annexée et le règlement n'aborde pas l'interdiction au recours à ces plantes. Il est donc de fait à compléter.

Il convient d'attirer l'attention de la collectivité sur la réglementation applicable à l'épandage des produits phytopharmaceutiques : des distances minimales sont définies par l'arrêté du 4 mai 2017 modifié relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L.253-1 du code rural et de la pêche maritime et l'arrêté préfectoral du 11 août 2017 entre l'épandage et les zones d'habitation et les zones/les établissements fréquentés par des personnes vulnérables. Les distances minimales sont variables en fonction des types de cultures, des moyens d'épandage utilisés et de la présence éventuelle d'une haie de séparation répondant à des caractéristiques particulières. L'arrêté préfectoral s'applique pour les zones et établissements existants et les constructions nouvelles

À noter que l'atlas des zones inondables (AZI) n'est pas reporté sur le règlement graphique ou en annexe du PLU et que le risque inondation n'est pas mentionné au règlement écrit.

Il convient à titre d'information de cartographier les périmètres de l'AZI sur le règlement graphique ou dans des cartographies annexes et d'indiquer dans le règlement, dans la partie applicable à toutes les zones, que pour limiter les dommages liés aux inondations, il faut éviter tous remblais en zones inondables et limiter l'aggravation

du ruissellement en zone aménagée par des techniques d'infiltration sur place, ou à défaut par des ouvrages tampons adaptés.

Le plan de gestion des risques inondations Loire-Bretagne 2022/2027 n'est pas directement opposable à la présente procédure puisqu'en application des articles L. 131-1 et suivants du code de l'urbanisme, le SCOT fait « écran » entre le PGRI et le PLU. A titre informatif, le PGRI met à disposition une grille d'analyse des dispositions à étudier par les auteurs de documents d'urbanisme. Cette grille est accessible ici : https://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/a0_ae_pgri.pdf

III) AVIS SUR LA PROCÉDURE ET SUR LA FORME

a) Évaluation environnementale

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a soumis le projet à évaluation environnementale. L'avis rendu ou l'information d'absence d'avis sera à joindre au dossier d'enquête publique.

b) CDPENAF

La CDPENAF a rendu un avis sur le volet STECAL et les règles relatives aux extensions et annexes de logements existants du projet de PLU, le 4 avril. L'avis de la commission devra être joint au dossier d'enquête publique.

c) Servitudes d'utilité publique (SUP)

- **Servitude I4 ouvrages du réseau public de transport d'électricité**

Sur le territoire de Val d'Anast, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité listés ci-dessous :

Liaisons aériennes 90 000 Volts :

- Ligne aérienne 90kV N0 1 BELLE-EPINE-GUER-PLELAN
- Ligne aérienne 90kV N0 1 GUER-MESSAC

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé des ouvrages RTE listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :

<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>

Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant. Conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilités publiques I4 sont également disponibles sur le site Geoportail de l'urbanisme

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en oeuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

RTE
Groupe Maintenance Réseaux BRETAGNE
ZA de Kerourvois Sud
29556 QUIMPER

d) Autres informations géographiques

- **Zones de protection au titre de l'archéologie**

En annexe, sont fournies une liste et une cartographie des parcelles à protéger au titre de l'archéologie. Cette liste et cette cartographie devraient être annexées au PLU afin d'informer les porteurs de projets d'aménagement de leurs obligations de saisine de la préfecture DRAC... en matière d'archéologie préventive (classement n°1). De plus, certaines parcelles devraient être classées en zone N en prenant en compte la liste établie (classement n°2).

- **Aires de production (AOC/IG/IGP)**

Pour information, veuillez noter que la commune de VAL D'ANAST appartient aux aires de production suivantes :

- Appellation d'origine protégée (AOC) « Eau-de-vie de cidre de Bretagne » et « Pommeau de Bretagne »
- Indication Géographique (IG) « Whisky de Bretagne ».

Elle se situe également dans les zones de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Cidre de Bretagne », « Farine de blé noir de Bretagne », « Pâté de campagne Breton », « Volailles de Bretagne » et « Volailles de Janzé » .

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations suivantes :

Quatre opérateurs sont identifiés en production IGP « Farine de blé noir de Bretagne » sur la commune.

e) Numérisation du PLU

Le PLU doit être numérisé au format CNIG et déposé dès son approbation sur le Géoportail de l'urbanisme. Depuis le 1^{er} janvier en application de l'article 7 de l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, codifié aux articles L153-23 et 24 du code de l'urbanisme, la mise en ligne des documents d'urbanisme sur le Géoportail aura des effets juridiques ; elle sera indispensable afin de les rendre exécutoires.

La numérisation du PLU doit être effectuée selon les prescriptions du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) dont le dernier standard de numérisation PLU est disponible ici : http://cnig.gouv.fr/IMG/pdf/230112_standard_cnig_plu_v2022-10.pdf. Cette numérisation est à la charge de la collectivité.

Pour toute question tenant à cette opération (création de compte, validateur ...) merci d'adresser vos questions à ddtm-geoportail-urbanisme@ille-et-vilaine.gouv.fr

f) PAC complémentaire relatif à la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables

Depuis l'arrêt du PLU, la loi APER a été promulguée. Elle comporte une série de dispositions qui vont sensiblement modifier la planification des ENR. Certaines dispositions sont d'application immédiate, d'autres nécessitent d'être précisées par décret en Conseil d'État ou nécessitent la définition de documents cadres à l'échelle du département. Les dispositions principales sont rappelées dans le cadre du « porter à connaissance complémentaire » spécifique annexé au présent avis. Les dispositions prévues par la loi peuvent impacter immédiatement la planification prévue par le PLU en matière d'ENR. Il doit être mentionné à titre principal qu'en application immédiate de la loi, le règlement des zones A et AN autorisant la diversification agricole amène à autoriser de droit les méthaniseurs après avis simple de la CDPENAF.



**PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale
des Territoires
et de la Mer**

Révision du PLU de la commune de VAL D'ANAST

Porter à connaissance complémentaire relatif à la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER)

Le présent document est transmis au titre de l'article L.132-2 du Code de l'urbanisme. Il présente les mesures principales de la loi APER pouvant impacter les documents d'urbanisme.

Création des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables

Ces zones visent à accélérer l'instruction des projets d'ENR situés dans les "zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables » prévues à l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie

Dans ces zones, les délais des procédures seront plus précisément encadrés (délai pour mener l'enquête publique, désignation du commissaire enquêteur...)

Les projets pourront bénéficier d'avantages dans les procédures d'appels d'offres afin de faciliter leur déploiement (points, bonus, modulation tarifaire, etc.) et d'y attirer les implantations

Ces zones visent à optimiser le potentiel de la production ENR. Elles seront définies au regard de la solidarité entre les territoires, de l'objectif de sécurisation de l'approvisionnement, de prévention et de maîtrise des dangers et inconvénients des ENR

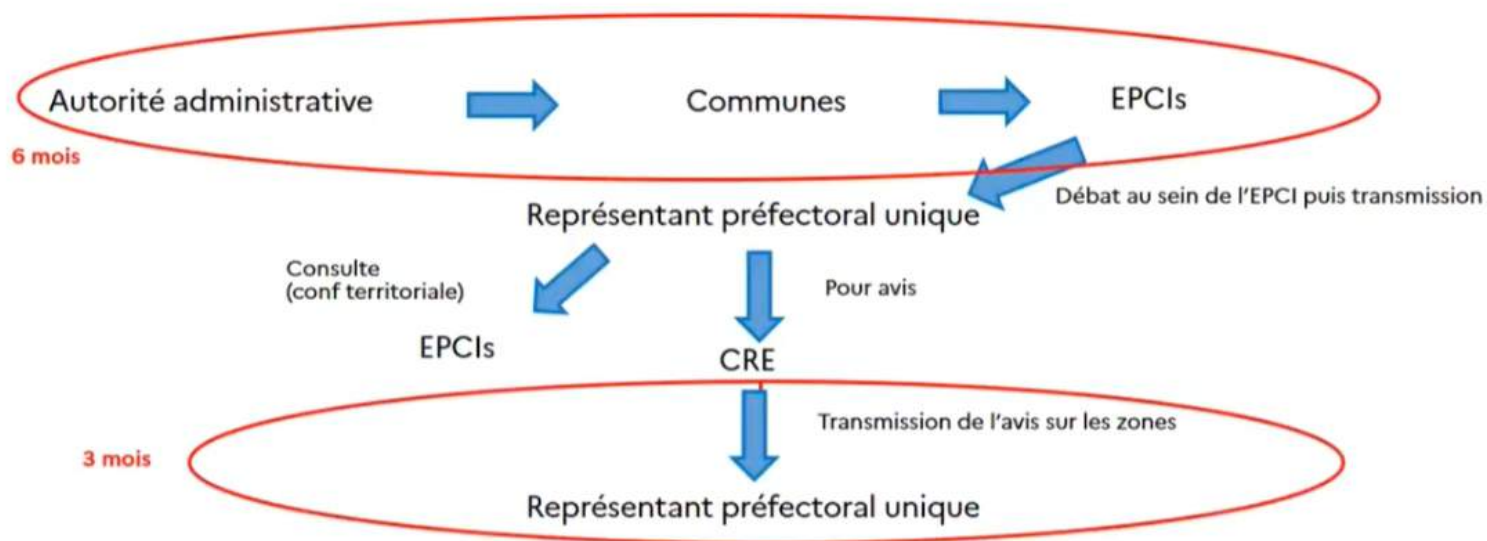
Ces ZAENR seront définies, pour chaque catégorie d'ENR, en fonction des ENR déjà implantées sur le territoire. Seront exclus les secteurs environnementaux (parcs, Natura 2000...)

Les ZAENR sont zonées en tenant compte de l'inventaire des zones d'activités économiques (prévu au titre de la loi climat et résilience).

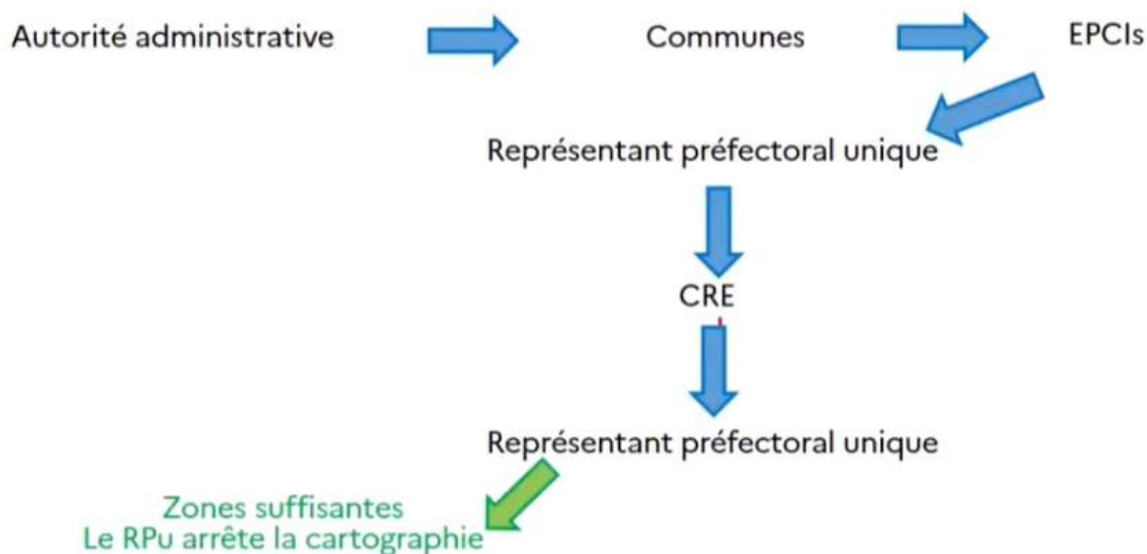
Une fois ces zones définies, les collectivités pourront recourir à la procédure de modification simplifiée de leurs documents d'urbanisme pour les intégrer.

Les communes sont chargées d'établir les cartographies de ZAENR et de les transmettre au sous-préfet référent ENR, à l'EPCI et à l'EP de SCOT.

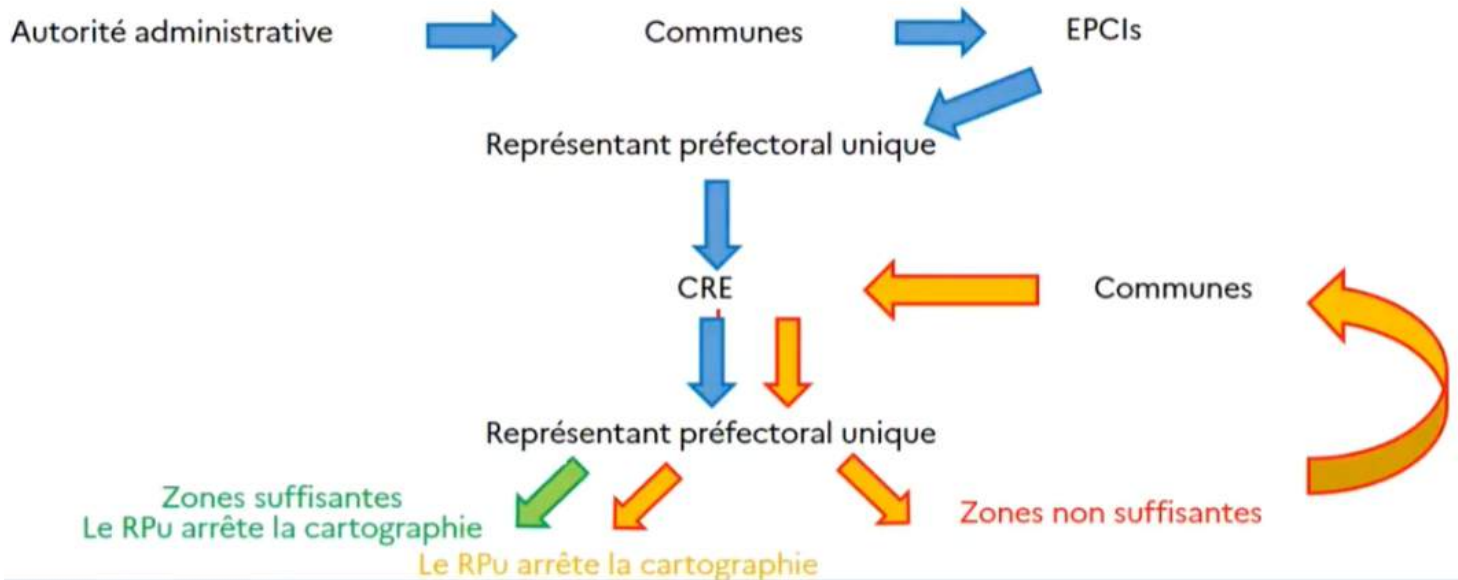
Le sous-préfet référent ENR arrête la cartographie ZAENR et la transmet au comité régional de l'énergie (CRE). Le sous-préfet référent consulte les établissements publics de coopération intercommunale et établissements publics de SCOT (voir schéma ci-après)



Si le comité régional de l'énergie juge les objectifs des ZAENR suffisants au niveau régional, les sous-préfets référents arrêtent pour chaque département la carto après avis conforme de chaque commune (schéma ci-dessous)



Si les objectifs sont jugés insuffisants, un mécanisme de demande de définition de zones complémentaires est mis en place. Le référent ENR demande aux communes d'en ajouter sous trois mois (selon le schéma ci-dessous)



Les ZAENR doivent être délimitées au plus tard au 31 décembre 2027 puis renouvelées tous les 5 ans.

Sectorisation conditionnelle / interdiction des énergies renouvelables

- En application du I de L. 151-42-1 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut délimiter les secteurs dans lesquels l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable, y compris leurs ouvrages de raccordement, est soumise à conditions, dès lors que ces installations sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant. **Cette disposition existait déjà précédemment.**
- L'article 15 de la loi APER, ajoute un II à l'article précité qui prévoit que le règlement PLU peut identifier des secteurs d'exclusion des ENR dès lors que la cartographie des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables a été arrêté (au plus tard en 2027). **Cette faculté d'exclusion des ENR nécessite la définition de la cartographie susmentionnée en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.**

Planification des méthaniseurs

- L'article 78 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, introduit un III à l'article L. 151-11 du code de

l'urbanisme. Cet article précise que les méthaniseurs sont autorisés de droit au sein des zones A et N dès lors que les activités de diversification agricoles prévues au II du même article sont autorisées par le règlement de zone du PLU. **Ces dispositions s'appliquent immédiatement. Les zones du PLU qui autoriseront la diversification agricole autoriseront également les méthaniseurs dans le PLU approuvé. Les projets seront autorisés après avis simple de la CDPENAF**

Planification du photovoltaïque : distinction entre l'agrivoltaïsme et les installations non-agrivoltaïques

- Le chapitre Ier du titre Ier du livre Ier est complété par une section 9 portant sur les « installations de production d'énergie photovoltaïque sur des terrains agricoles, naturels et forestiers » qui crée les articles L. 111-27 à 34 du code de l'urbanisme.

Cette section instaure un régime différent entre les installations agrivoltaïques et les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, hors installations agrivoltaïques.

Les installations agrivoltaïques sont considérées comme des installations nécessaires à l'exploitation agricole. En conséquence dès lors que le règlement du PLU autorise les exploitations agricoles dans une zone, il autorise également les installations agrivoltaïques.

L'article 54 de la loi définit une installation agrivoltaïque comme étant « une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole. » Cette définition est codifiée à l'article L 314-36 du code de l'énergie. **Un décret en conseil d'État doit venir compléter cette définition.**

- En revanche, en application de l'article L. 111-29, les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, hors installations agrivoltaïques, ne peuvent être autorisés en dehors des surfaces identifiées dans un document-cadre pris par arrêté préfectoral, « après consultation de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des organisations professionnelles intéressées et des collectivités territoriales concernées, établit un document-cadre sur proposition de la chambre départementale d'agriculture pour le département concerné »

Outre la nécessaire compatibilité à l'activité agricole, ces installations solaires hors agrivoltaïsme ne doivent pas affecter « durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique » en application de l'article L. 111-30 du code de l'urbanisme. **Un décret en conseil d'État doit venir préciser les modalités de définitions de ce document cadre**

Le nouveau régime de la planification des ENR est présenté schématiquement ci-après

Le régime de planification des installations solaires reste soumis au 1° du I de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme jusqu'à l'entrée en vigueur des deux décrets susvisés.

La ZAENR est arrêtée

ZAENR
Intégrant zones A hors agrivoltaïsme du
Document Cadre

SCOT
DOO du SCOT peut localiser ZAENR

DOO du SCOT en RNU
peut délimiter :
Zones exclusion des ENR

PLU/Carte co
peut localiser ZAENR

**Règlement PLU/
carto carte communale**
peut délimiter :
Secteurs exclusion des ENR

Sans attendre ZAENR arrêtée
SCOT dans commune RNU
Zones ENR sous conditions

Sans attendre ZAENR arrêtée
PLU
Secteurs ENR sous conditions

Possibilité d'implanter des installations photovoltaïques le long des axes routiers et voies ferrées

En application de [l'article 34 de la loi](#) codifié à l'article L. 111-7 du code de l'urbanisme désormais, l'interdiction de constructibilité le long des grands axes routiers (loi Barnier) ne s'applique pas aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Une évolution du document d'urbanisme reste est nécessaire si les marges de recul ont été inscrites au PLU

Pour le ferroviaire, l'article L. 2231-4 du code des transports est complété par un alinéa ainsi rédigé : « *Cette interdiction ne s'applique pas aux procédés de production d'énergies renouvelables intégrés à la voie ferrée ou installés aux abords de la voie ferrée, dès lors que ces procédés ne compromettent pas la sécurité des circulations ferroviaires, le bon fonctionnement des ouvrages, des systèmes et des équipements de transport ainsi que leur maintenabilité.* »

Bonus de constructibilité de 30 % pour les constructions intégrant la production d'ENR

[L'article 51 de la loi](#) complète les dispositions prévues à l'article [L. 151-28 du code de l'urbanisme](#) et permettent au règlement du PLU dans les zones urbaines ou à urbaniser, de définir : « *un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables.* »

Sous préfet référent ENR

L'article 6 de la loi précise qu'un sous-préfet sera nommé par le préfet comme "référent à l'instruction des projets de développement des énergies renouvelables et des projets industriels nécessaires à la transition énergétique"

Il doit :

- faciliter les démarches administratives des pétitionnaires
- coordonner les travaux des services instructeurs
- faire un bilan annuel de l'instruction des projets
- *fournir un appui aux collectivités territoriales dans leurs démarches de planification de la transition énergétique.*

Ses attributions doivent être précisées par décret en Conseil d'État.

Pour aller plus loin :

Dossier de presse : <https://www.ecologie.gouv.fr/dossier-presse-loi-relative-lacceleration-production-denergies-renouvelables>

Avis synthétique sur le PLU de VAL D'ANAST

2023 - 2035

TERRITOIRE ÉQUILIBRÉ

pour aujourd'hui et pour demain

Limiter l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes à 60 m² au total dans le règlement des zones A et N

Retravailler l'OAP multi-thématique pour préciser certaines généralités sujettes à interprétation voir à créer de projets à contresens

Justifier les périmètres de centralité, conformément à la définition du SCoT.

Mettre la liste des éléments patrimoniaux à préserver dans le règlement

Renforcer les OAP sectorielles sur le volet qualité architecturale, intégration paysagère, qualité des espaces publics.

Développer des services et commerces de proximité

Préserver le patrimoine bâti, agricole et naturel

Revoir à la hausse la production de logements sociaux

Préciser où sont programmés les 20 logements sociaux hors OAP sectorielles

Produire des logements diversifiés

Mettre en place un système d'observation de la production de logement

Préciser le calcul de l'estimation de population en 2023

Définir un taux de croissance raisonnable

Préciser les hypothèses de calcul du nombre de résidences principales en 2023

Adapter l'évolution à la capacité d'accueil

Traduire dans les OAP sectorielles l'objectif visant à diversifier le parc de logements (production de petits logements)

Compléter le rapport avec quelques données récentes issues du diagnostic du PCAET et de l'étude de planification de VHBC

Lutter contre le changement climatique

Anticiper davantage le développement des nouvelles mobilités (électriques, hydrogène, autopartage...)

Réduire les émissions de GES

Renforcer le règlement et les OAP pour qu'ils soient davantage prescriptifs

Proposer dans le rapport de présentation une cartographie des voies cyclables et piétonnes existantes et à venir

Compléter le diagnostic sur le volet méthémisation

Développer les mobilités décarbonées

Ajouter une OAP thématique pour donner des principes d'aménagement et de construction adaptés aux enjeux climatiques.

TERRITOIRE BAS CARBONE

Réduire les consommations d'énergie et développer les ENR

Présenter plus précisément les modalités de connexions des nouveaux secteurs d'urbanisation au maillage de liaisons douces de la commune

Légende :

- : Demande
- : Recommandation
- : Observation

LE PROJET : sur 12 ans

=> +1.5% de croissance démographique
Soit +950 hab et +450 logt (2x plus de logt que la décennie précédente)
=> de 12,7% à 8,2% de LV
=> de 4,1% à 6,4% de LLS
=> Besoin de 13 ha de foncier (- 50% = ZAN compatible)
=> 6 STECAL économie

Réduire la consommation foncière

Viser une réduction de 50% par rapport à la dernière décennie

Justifier la zone 2AUL inscrite sur le règlement graphique

Reclasser en espaces boisés classés les secteurs couverts par un document de gestion durable

Préserver la biodiversité et les ressources

Renforcer l'analyse de la TVB en vérifiant la cohérence avec les territoires voisins.

Préciser la source de l'inventaire des cours d'eau et prendre comme référence la cartographie des cours d'eau disponible sur le site internet de l'Etat

Compléter l'OAP thématique sur la trame noire par un rappel de la réglementation

Intégrer dans le règlement les prescriptions de clôtures perméables pour la petite faune

Protéger et restaurer la TVB

Justifier la soutenabilité du projet par rapport au potentiel de la ressource locale en eau potable

Corriger l'état écologique des masses d'eau du territoire et mentionner les objectifs de reconquête du bon état écologique fixés par le SDAGE

Étendre le schéma directeur des eaux pluviales à la commune déléguée de Campel.

Préserver l'eau (qualité et ressource)

Annexer le zonage d'assainissement des eaux usées au PLU

Prévenir les risques

Interdire dans le règlement le recours à des plantes allergisantes (référence au guide d'information) et le faire figurer dans l'OAP thématiques

TERRITOIRE 100% PRÉSERVÉ

Mettre en cohérence l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation sur le bourg de Campel avec un calendrier de travaux sur le réseau de collecte

Compléter le règlement par une interdiction de toute occupation du sol susceptible de dégrader les cours d'eau au sein des marges de recul inconstructibles

Afficher sur les plans les zones soumises à risques d'inondation de l'Atlas de zones inondables (AZI), et compléter le règlement écrit sur le volet risque inondation

2050 : TERRITOIRE ZAN

Compléter le volet potentiel de densification par un tableau des surfaces disponibles dans l'enveloppe urbaine, au-delà du nombre de logements identifiés

Être plus volontariste sur la remise sur le marché des logements vacants

Valoriser les logements vacants

Revoir les hypothèses de potentiel de densification

Densifier

Renforcer les densités sur les secteurs les plus proches du cœur de bourg et revoir à la hausse les densités moyennes en anticipation du futur SCoT

PADD du PLU :

1. Préserver le socle agro-naturel et l'équilibre des milieux
2. Conforter un pôle de bassin et encadrer les projets urbains
3. Diversifier les économies locales et maintenir des espaces productifs
4. Garantir un cadre de vie bienveillant et de proximité
5. Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de Val d'Anast



23 MARS 2023

REÇU LE

Monsieur Le Maire
Pierre-Yves REBOUX
11 rue de Lohéac
Maire de Bretagne
35330 VAL D'ANAST

Guichen, le 9 mars 2023

Baulon

Bourg-des-Comptes

Bovel

Comblessac

Gouen

Guichen

Guignen

Guipry-Messac

La Chapelle-Bouëxic

Lassy

Les Brulais

Lohéac

Loutehel

Mernel

Saint-Malo-de-Phily

Saint-Séglin

Saint-Senoux

Val d'Anast

Objet : Révision du PLU – Avis des personnes publiques associées

Monsieur le Maire,

Nous avons été sollicités le 16 janvier 2023 pour donner un avis sur la révision générale du PLU de Val d'Anast.

Après analyse par les services aménagement et développement économique, j'ai l'honneur de vous donner un avis favorable sur le projet de PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées

Thierry BEAUJOUAN

Président de Vallons de Haute Bretagne Communauté,



Pour nous écrire :

Vallons de Haute Bretagne Communauté
ZA Les Landes - 12, rue Blaise Pascal
BP 88051 - 35580 Guichen
Tél. 02 99 57 03 80 - Fax 02 99 57 37 10

Service TERRITOIRES

Objet : PLU de Val d'Anast – Arrêt
de projet

Dossier suivi par :

Annelise FERRÉ PELLÉ

02 23 48 26 60

annelise.ferre@bretagne.
chambagri.fr

Monsieur le Maire
Mairie
11 rue de Lohéac
Maure de Bretagne
35330 VAL D'ANAST

A Rennes, le 13 avril 2023

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en nos services le 20 janvier dernier, vous nous avez transmis pour avis, le projet de PLU arrêté de la commune de Val d'Anast.

Rappel contextuel :

La France connaît toujours une consommation foncière plus rapide que la croissance de sa population.

En Bretagne, près de 18000 ha ont été consommés sur la décennie 2011 et 2021.

En 2014, la loi de modernisation agricole donnait comme objectif de réduire de moitié la consommation des terres agricoles à l'horizon 2020. Bien que la consommation foncière annuelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers soit passée d'environ 33 000 ha à 24 000 ha par an, cet objectif n'est visiblement pas atteint selon les constatations de l'Observatoire national de l'artificialisation.

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

L'objectif européen d'arrêt de « toute augmentation nette de la surface de terre occupée » d'ici à 2050 a été repris dans l'axe 1 du plan biodiversité de 2018.

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

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 introduit la lutte contre l'artificialisation des sols parmi les principes visés à l'article L. 101-2 et en l'associant à "un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme" (ZAN).

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

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

La commune de Val d'Anast est née de la fusion des deux communes historique en 2017. Le projet de PLU soumis à notre avis est bâti sur un scénario démographique ambitieux avec une population de 5200 habitants à l'horizon 2035. En matière de consommation foncière, le projet se veut vertueux en programmant 44% des logements nécessaires en densification, résorption de la vacance ou changement de destination et en diminuant la consommation foncière d'1/3 par rapport à la période 2011-2021.

Nous soulignons l'effort de la commune qui devra être mieux affirmé, notamment dans les OAP qui devraient indiquer des objectifs minimum pour la production de logement et les densités.

En ce qui concerne la partie règlementaire du PLU, la Chambre d'agriculture émet un avis défavorable sur le zonage AN qui ne fait pas l'objet d'une motivation suffisante dans le rapport de présentation et ne répond pas à des circonstances particulières. Au contraire, il s'oppose aux objectifs du PADD.

Nous demandons la prise en compte de nos remarques sur le règlement littéral.

I. Prise en compte de l'activité agricole

A. Dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation expose un diagnostic agricole basé sur des données statistiques enrichies des résultats d'une enquête locale. Il en ressort que l'activité agricole est « un secteur d'activité clef à l'échelle locale ». Val d'Anast est une commune agricole qui compte un nombre d'exploitation, principalement orientée vers l'élevage, encore important.

Ce diagnostic mériterait une mise à jour à partir des données récentes du recensement agricole de 2020 qui comptabilise 60 exploitations sur la commune occupant 128 ETP.

C. Dans le PADD

Les objectifs de la commune en matière de prise en compte de l'agriculture sont exposés dans l'axe 3 du PADD : « Diversifier les économies locales et maintenir les espaces productifs », et plus précisément dans l'objectif 3.3 qui affirme la volonté de « Préserver et permettre le développement de l'agriculture et ses espaces de fonctionnement ».

Nous partageons cet objectif.

Parmi les éléments déclinés sous cet objectif, il conviendrait d'explicitier le point suivant : « anticiper l'évolution des sites non dédiés au développement agricole ».

A notre sens, la protection des « cours d'eau, les zones humides et milieux aquatiques afin de maintenir des environnements de qualité » relève de l'objectif 1.1.

Enfin, sur la volonté affichée (objectif 3.5) d'accompagner « le développement d'une agriculture urbaine à proximité des bourgs et la mutation des sites d'exploitation en lisière », il nous paraîtrait plus précis d'évoquer l'agriculture urbaine et périurbaine. En effet, l'agriculture urbaine est celle qui trouve place dans la ville. Dès lors que l'on est en périphérie de l'aire urbanisée, il s'agit d'agriculture périurbaine.

D. Dans le règlement graphique

A l'exception des aires urbanisées, la majeure partie du territoire communal est classée en zone A. Cette reconnaissance de la valeur agronomique, biologique ou économique des sols agricoles est un plus qui participe utilement à la protection de l'activité agricole.

Toutefois, le règlement littéral n'autorisant pas la sous-destination exploitation agricole dans la zone N et conformément aux objectifs du PADD de « préserver et permettre le développement de l'agriculture et ses espaces de fonctionnement », il conviendra de vérifier, sur l'ensemble du territoire communal et avant approbation du PLU, qu'aucun

siège ou site d'exploitation agricole n'est inclus dans le zonage N. Vérifier plus particulièrement le site de Penhouet qui, en l'état, est figé par le règlement. De même, les sièges ou sites d'exploitation agricole limitrophes d'une zone N devront bénéficier d'une large zone A autour des bâtiments et installations, par exemple le site de Brambéac est contraint par un zonage A trop juste autour des bâtiments et installations.

Un secteur AN de plus de 200 ha ceinture les deux aires agglomérées de Maure-de-Bretagne et Campel. Si la vocation de ce secteur est le même que celui de la zone A, comme écrit dans le chapeau introductif du secteur dans le règlement littéral, le développement des exploitations existantes y est fortement contraint, même si ces dernières ont été détournées par des micro-zones A. Nous n'avons pas trouvé d'éléments dans le rapport de présentation motivant ce zonage ou le justifiant par des circonstances particulières. En effet, la nécessité de créer une ceinture verte dans une commune rurale comme Val d'Anast n'est pas démontrée. Nous sommes défavorables à ce zonage AN qui va à l'encontre de l'objectif 3.5 du PADD en interdisant par exemple, l'implantation d'une exploitation visant la proximité et l'interaction avec l'agglomération (ex maraichage en vente directe).

E. Dans le règlement littéral

➤ Dispositions générales :

Marges de recul le long des routes départementales : il conviendra d'ajouter aux cas particuliers celui des exploitations agricoles existantes et implantées dans ces marges de recul et d'y autoriser les constructions et installations agricoles nécessaires à ces dernières.

Règle de réciprocité : la rédaction du paragraphe page 21 vient en contradiction des règles édictées page 29 et concernant le changement de destination. Il conviendra de ne garder que les règles particulières du PLU. De plus, le texte page 21 reprend pas explicitement l'article L. 111-3 du Code rural qui, pour rappeler ne concerne que les tiers aux exploitations agricoles.

Les haies ou alignements d'arbres à conserver : « Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés » ; une telle rédaction semble induire que les coupes et abattages seraient interdits puisqu'ils compromettent *l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés*. Or, la suite de l'article montre que ces coupes et abattages restent autorisés avec un encadrement strict.

De même, les conditions de remplacement introduisent une notion d'unité foncière (« Ces dernières pourront être recommandées par les services de la commune et dans un rapport 2 pour 1 pour chaque unité foncière considérée ») qui interroge quant à l'intention du rédacteur du PLU et devra être explicitée.

➤ Zone A :

Rappel de l'article R 151-23 du Code de l'urbanisme : « peuvent être autorisées, en zone A :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci ».

Secteur A :

Chapeau introductif : si le paragraphe sur la vocation du secteur devait être maintenu, il devra indiquer le maintien **et le développement** des activités agricoles. Tel que rédigé, seul le développement de la diversification des activités agricoles. Les autres activités d'une exploitation agricole devant simplement se maintenir.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions :

- Le logement de fonction n'est pas autorisé par le règlement arrêté. Tel que rédigé, ce dernier autorise uniquement un local de gardiennage de 40 m² d'emprise au sol.
- Pour rappel, les extensions des habitations existantes ne sont pas soumises au respect de la règle de réciprocité énoncée par l'article L.111-3 du Code rural. La rédaction proposée pourrait introduire une difficulté dans l'analyse des demandes c'autorisation d'urbanisme.

Les destinations et sous-destinations autorisées :

- Le règlement du PLU n'autorise pas les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime. Si l'intention du rédacteur du PLU est d'autoriser les CUMA à construire en zone A, il doit explicitement le préciser dans son règlement écrit.

Volumétrie et implantation des constructions agricoles :

- Les constructions agricoles sont soumises à des règles sanitaires conditionnant leur implantation vis-à-vis des locaux habituellement occupés par des tiers. Ajouter « un retrait minimal de 10 mètres vis-à-vis des parcelles riveraines bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation agricole » risque de rendre l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme encore plus complexe. Nous n'avons pas trouvé dans les autres pièces du PLU les justifications d'une telle règle.
- Le PLU doit règlementer préciser les conditions de hauteur des annexes en zone A.

Secteur AN :

- La définition proposée page 80 est exactement la même que celle de la zone A. Pourtant, pour l'exploitation agricole, seules les évolutions et extensions mesurées des constructions existantes à vocation agricole sont autorisées. Qu'est-ce qu'une extension mesurée ? Tel que rédigé, le règlement n'autorise pas une exploitation agricole existante à construire un nouveau bâtiment, elle ne pourrait qu'étendre un bâtiment existant. De même, une installation agricole ne serait pas autorisée empêchant par exemple, une mise aux normes. Un tel règlement n'est pas en adéquation avec les définition et vocation exposées en tête de chapitre.
- Par ailleurs, la sous-destination exploitation agricole n'est pas expressément autorisée dans le sous-secteur AN.

Secteur AL :

- L'article 4 autorise des emprises au sol de 50% ou 70%, de l'unité foncière. Ces pourcentages rapportés à la taille du STECAL octroient des droits à construire très importants, l'unité foncière pouvant être plus grande que la taille du STECAL, les droits à construire sont exorbitants dans ces secteurs. En effet, même ramenée à la taille du STECAL, un pourcentage d'emprise au sol donne d'énormes possibilités

de construire (ex : STECAL AL1 de 12600 m², 50% = 6300 m² autorisés). L'emprise au sol des constructions autorisées dans chaque STECAL devra être exprimée en m² maximum et non en pourcentage rapporté à l'emprise au sol ou la superficie du STECAL. A défaut, on ne peut pas considérer que la capacité d'accueil des STECAL est limitée.

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

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

➤ Objectifs de croissance démographique

Le diagnostic est basé sur les données INSEE de 2017. Les justifications indiquent le chiffre INSEE de 2019 mais sont basées sur une estimation de la population en 2023. Il conviendrait d'harmoniser les différents documents et de présenter la méthode qui a permis d'estimer la population de Val d'Anast à 4200 habitants en 2023.

D'après les dernières données de l'INSEE, Val d'Anast comptait 3954 habitants en 2019. L'évolution démographique de la commune est positive depuis le début des années 2000. Après une forte croissance entre 1999 et 2008, la tendance s'est ralentie progressivement. Entre 2013 et 2019, la croissance était de +0,6% par an.

Le scénario pour élaborer le PLU retient une croissance annuelle de +1,5% soit une population d'environ 5200 habitants à l'horizon 2035, à partir de la population estimée en 2023. Ramenée à la population officielle 2019, le taux de croissance est de +1,7% par an.

L'objectif retenu, supérieur à la croissance enregistrée depuis 2008, est ambitieux. Il ne devra pas se traduire par une surconsommation foncière.

➤ Traduction en nombre de logements et leur répartition

En retenant une taille des ménages à 2,3, la commune estime nécessaire de produire environ 450 logements d'ici à 2035.

Cette projection est, elle aussi, très ambitieuse au regard de la période passée puisque, entre 2009 et 2019, la création moyenne de logements était de 19 logements par an.

198 logements devraient être produits sans consommation foncière par reconquête de la vacance (50 logements), densification (123 logements) et changements de destination (25 logements).

Le solde, soit 250 logements, trouveront place dans des secteurs d'extensions urbaines.

B. Zones d'activité

La zone d'activité de Bellevue-Vieuxville est un parc d'équilibre à l'échelle du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine.

Il n'est pas prévu d'extension de ce parc.

C. Consommation foncière et densité

L'analyse réalisée montre que 21 ha ont été consommés entre 2011 et 2021, majoritairement pour l'habitat (15,3 ha). Le solde se répartit entre le développement économique, les équipements et l'activité agricole. A noter que, dans la trajectoire du ZAN, d'ici 2031, les constructions agricoles ne sont pas constitutives de consommation foncière. Il faut donc en déduire que la consommation foncière sur la commune, entre 2011 et 2021 a été de 18,1 ha.

A noter que le portail de l'artificialisation indique que ce sont 31 ha qui auraient été consommés sur ce pas de temps.

Le projet de PLU prévoit une enveloppe foncière totale de 12,02 ha dont, 9,15 ha pour l'habitat et 2,87 ha pour l'activité.

NB : le tableau récapitulatif des surfaces présenté page 61 du document 1.3 (justifications et évaluation environnementale) indique 12,79 ha de zones AU, dont une zone 2AUL inexistante dans les pièces réglementaires.

Nous notons l'effort engagé par la commune pour s'inscrire dans l'objectif de réduction de la consommation foncière sans toutefois atteindre la division par deux sur la décennie 2021-2031, telles que prévue par la loi Climat et Résilience.

En matière de densité, le projet n'envisage pas d'aller au-delà des prévisions du SCoT et table sur une densité moyenne de 23 logements à l'hectare pour Maure-de-Bretagne et 15 logements à l'hectare pour Campel. Cela semble insuffisant au regard des ambitions portées par la commune en matière de développement démographique.

Les OAP devront indiquer une densité et un nombre de logement minimum et non des chiffres fermes.

E. STECAL

6 STECAL sont créés pour permettre à des activités situées en campagne d'évoluer. Si le nombre et la taille de ces secteurs n'appellent pas de remarque de notre part, les capacités d'accueil prévues, exprimées en pourcentage de l'unité foncière et non en m² (cf. remarque supra) ne peuvent être regardées comme limitées.

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

Les zones AU portent sur des espaces agricoles et sont à ce jour occupées par des exploitants.

Les superficies reprises aux exploitations auront des impacts en termes de revenu (perte de marge brute) ou de fonctionnement (plan d'épandage, assolement...), voire de capacités d'adaptations aux nombreux enjeux et défis que doivent remplir les exploitations. Aucune étude d'impact n'a été réalisée au cas par cas, ce qui aurait été particulièrement intéressant pour anticiper les réparations.

A ce titre, il conviendra de prendre le plus tôt possible toutes les mesures utiles pour amortir cette reprise, en privilégiant la compensation et la réorganisation foncières. Il conviendra à ce titre de mettre en œuvre une véritable politique de réserves foncières. Nos services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Souhaitant vous voir partager notre attachement à cet avis,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président,
Loïc Guines
P/O par délégation de signature
La Vice-Présidente,
Sylvie Roudaut



Service TERRITOIRES

Objet : PLU de Val d'Anast – Arrêt
de projet

Dossier suivi par :

Annelise FERRÉ PELLÉ

02 23 48 26 60

annelise.ferre@bretagne.
chambagri.fr

Monsieur le Maire
Mairie
11 rue de Lohéac
Maure de Bretagne
35330 VAL D'ANAST

A Rennes, le 13 avril 2023

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en nos services le 20 janvier dernier, vous nous avez transmis pour avis, le projet de PLU arrêté de la commune de Val d'Anast.

Rappel contextuel :

La France connaît toujours une consommation foncière plus rapide que la croissance de sa population.

En Bretagne, près de 18000 ha ont été consommés sur la décennie 2011 et 2021.

En 2014, la loi de modernisation agricole donnait comme objectif de réduire de moitié la consommation des terres agricoles à l'horizon 2020. Bien que la consommation foncière annuelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers soit passée d'environ 33 000 ha à 24 000 ha par an, cet objectif n'est visiblement pas atteint selon les constatations de l'Observatoire national de l'artificialisation.

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

L'objectif européen d'arrêt de « toute augmentation nette de la surface de terre occupée » d'ici à 2050 a été repris dans l'axe 1 du plan biodiversité de 2018.

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

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 introduit la lutte contre l'artificialisation des sols parmi les principes visés à l'article L. 101-2 et en l'associant à "un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme" (ZAN).

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

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

La commune de Val d'Anast est née de la fusion des deux communes historique en 2017. Le projet de PLU soumis à notre avis est bâti sur un scénario démographique ambitieux avec une population de 5200 habitants à l'horizon 2035. En matière de consommation foncière, le projet se veut vertueux en programmant 44% des logements nécessaires en densification, résorption de la vacance ou changement de destination et en diminuant la consommation foncière d'1/3 par rapport à la période 2011-2021.

Nous soulignons l'effort de la commune qui devra être mieux affirmé, notamment dans les OAP qui devraient indiquer des objectifs minimum pour la production de logement et les densités.

En ce qui concerne la partie règlementaire du PLU, la Chambre d'agriculture émet un avis défavorable sur le zonage AN qui ne fait pas l'objet d'une motivation suffisante dans le rapport de présentation et ne répond pas à des circonstances particulières. Au contraire, il s'oppose aux objectifs du PADD.

Nous demandons la prise en compte de nos remarques sur le règlement littéral.

I. Prise en compte de l'activité agricole

A. Dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation expose un diagnostic agricole basé sur des données statistiques enrichies des résultats d'une enquête locale. Il en ressort que l'activité agricole est « un secteur d'activité clef à l'échelle locale ». Val d'Anast est une commune agricole qui compte un nombre d'exploitation, principalement orientée vers l'élevage, encore important.

Ce diagnostic mériterait une mise à jour à partir des données récentes du recensement agricole de 2020 qui comptabilise 60 exploitations sur la commune occupant 128 ETP.

C. Dans le PADD

Les objectifs de la commune en matière de prise en compte de l'agriculture sont exposés dans l'axe 3 du PADD : « Diversifier les économies locales et maintenir les espaces productifs », et plus précisément dans l'objectif 3.3 qui affirme la volonté de « Préserver et permettre le développement de l'agriculture et ses espaces de fonctionnement ».

Nous partageons cet objectif.

Parmi les éléments déclinés sous cet objectif, il conviendrait d'explicitier le point suivant : « anticiper l'évolution des sites non dédiés au développement agricole ».

A notre sens, la protection des « cours d'eau, les zones humides et milieux aquatiques afin de maintenir des environnements de qualité » relève de l'objectif 1.1.

Enfin, sur la volonté affichée (objectif 3.5) d'accompagner « le développement d'une agriculture urbaine à proximité des bourgs et la mutation des sites d'exploitation en lisière », il nous paraîtrait plus précis d'évoquer l'agriculture urbaine et périurbaine. En effet, l'agriculture urbaine est celle qui trouve place dans la ville. Dès lors que l'on est en périphérie de l'aire urbanisée, il s'agit d'agriculture périurbaine.

D. Dans le règlement graphique

A l'exception des aires urbanisées, la majeure partie du territoire communal est classée en zone A. Cette reconnaissance de la valeur agronomique, biologique ou économique des sols agricoles est un plus qui participe utilement à la protection de l'activité agricole.

Toutefois, le règlement littéral n'autorisant pas la sous-destination exploitation agricole dans la zone N et conformément aux objectifs du PADD de « préserver et permettre le développement de l'agriculture et ses espaces de fonctionnement », il conviendra de vérifier, sur l'ensemble du territoire communal et avant approbation du PLU, qu'aucun

siège ou site d'exploitation agricole n'est inclus dans le zonage N. Vérifier plus particulièrement le site de Penhouet qui, en l'état, est figé par le règlement. De même, les sièges ou sites d'exploitation agricole limitrophes d'une zone N devront bénéficier d'une large zone A autour des bâtiments et installations, par exemple le site de Brambéac est contraint par un zonage A trop juste autour des bâtiments et installations.

Un secteur AN de plus de 200 ha ceinture les deux aires agglomérées de Maure-de-Bretagne et Campel. Si la vocation de ce secteur est le même que celui de la zone A, comme écrit dans le chapeau introductif du secteur dans le règlement littéral, le développement des exploitations existantes y est fortement contraint, même si ces dernières ont été détournées par des micro-zones A. Nous n'avons pas trouvé d'éléments dans le rapport de présentation motivant ce zonage ou le justifiant par des circonstances particulières. En effet, la nécessité de créer une ceinture verte dans une commune rurale comme Val d'Anast n'est pas démontrée. Nous sommes défavorables à ce zonage AN qui va à l'encontre de l'objectif 3.5 du PADD en interdisant par exemple, l'implantation d'une exploitation visant la proximité et l'interaction avec l'agglomération (ex maraichage en vente directe).

E. Dans le règlement littéral

➤ Dispositions générales :

Marges de recul le long des routes départementales : il conviendra d'ajouter aux cas particuliers celui des exploitations agricoles existantes et implantées dans ces marges de recul et d'y autoriser les constructions et installations agricoles nécessaires à ces dernières.

Règle de réciprocité : la rédaction du paragraphe page 21 vient en contradiction des règles édictées page 29 et concernant le changement de destination. Il conviendra de ne garder que les règles particulières du PLU. De plus, le texte page 21 reprend pas explicitement l'article L. 111-3 du Code rural qui, pour rappeler ne concerne que les tiers aux exploitations agricoles.

Les haies ou alignements d'arbres à conserver : « Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés » ; une telle rédaction semble induire que les coupes et abattages seraient interdits puisqu'ils compromettent *l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés*. Or, la suite de l'article montre que ces coupes et abattages restent autorisés avec un encadrement strict.

De même, les conditions de remplacement introduisent une notion d'unité foncière (« Ces dernières pourront être recommandées par les services de la commune et dans un rapport 2 pour 1 pour chaque unité foncière considérée ») qui interroge quant à l'intention du rédacteur du PLU et devra être explicitée.

➤ Zone A :

Rappel de l'article R 151-23 du Code de l'urbanisme : « peuvent être autorisées, en zone A :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci ».

Secteur A :

Chapeau introductif : si le paragraphe sur la vocation du secteur devait être maintenu, il devra indiquer le maintien **et le développement** des activités agricoles. Tel que rédigé, seul le développement de la diversification des activités agricoles. Les autres activités d'une exploitation agricole devant simplement se maintenir.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions :

- Le logement de fonction n'est pas autorisé par le règlement arrêté. Tel que rédigé, ce dernier autorise uniquement un local de gardiennage de 40 m² d'emprise au sol.
- Pour rappel, les extensions des habitations existantes ne sont pas soumises au respect de la règle de réciprocité énoncée par l'article L.111-3 du Code rural. La rédaction proposée pourrait introduire une difficulté dans l'analyse des demandes c'autorisation d'urbanisme.

Les destinations et sous-destinations autorisées :

- Le règlement du PLU n'autorise pas les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime. Si l'intention du rédacteur du PLU est d'autoriser les CUMA à construire en zone A, il doit explicitement le préciser dans son règlement écrit.

Volumétrie et implantation des constructions agricoles :

- Les constructions agricoles sont soumises à des règles sanitaires conditionnant leur implantation vis-à-vis des locaux habituellement occupés par des tiers. Ajouter « un retrait minimal de 10 mètres vis-à-vis des parcelles riveraines bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation agricole » risque de rendre l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme encore plus complexe. Nous n'avons pas trouvé dans les autres pièces du PLU les justifications d'une telle règle.
- Le PLU doit règlementer préciser les conditions de hauteur des annexes en zone A.

Secteur AN :

- La définition proposée page 80 est exactement la même que celle de la zone A. Pourtant, pour l'exploitation agricole, seules les évolutions et extensions mesurées des constructions existantes à vocation agricole sont autorisées. Qu'est-ce qu'une extension mesurée ? Tel que rédigé, le règlement n'autorise pas une exploitation agricole existante à construire un nouveau bâtiment, elle ne pourrait qu'étendre un bâtiment existant. De même, une installation agricole ne serait pas autorisée empêchant par exemple, une mise aux normes. Un tel règlement n'est pas en adéquation avec les définition et vocation exposées en tête de chapitre.
- Par ailleurs, la sous-destination exploitation agricole n'est pas expressément autorisée dans le sous-secteur AN.

Secteur AL :

- L'article 4 autorise des emprises au sol de 50% ou 70%, de l'unité foncière. Ces pourcentages rapportés à la taille du STECAL octroient des droits à construire très importants, l'unité foncière pouvant être plus grande que la taille du STECAL, les droits à construire sont exorbitants dans ces secteurs. En effet, même ramenée à la taille du STECAL, un pourcentage d'emprise au sol donne d'énormes possibilités

de construire (ex : STECAL AL1 de 12600 m², 50% = 6300 m² autorisés). L'emprise au sol des constructions autorisées dans chaque STECAL devra être exprimée en m² maximum et non en pourcentage rapporté à l'emprise au sol ou la superficie du STECAL. A défaut, on ne peut pas considérer que la capacité d'accueil des STECAL est limitée.

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

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

➤ Objectifs de croissance démographique

Le diagnostic est basé sur les données INSEE de 2017. Les justifications indiquent le chiffre INSEE de 2019 mais sont basées sur une estimation de la population en 2023. Il conviendrait d'harmoniser les différents documents et de présenter la méthode qui a permis d'estimer la population de Val d'Anast à 4200 habitants en 2023.

D'après les dernières données de l'INSEE, Val d'Anast comptait 3954 habitants en 2019. L'évolution démographique de la commune est positive depuis le début des années 2000. Après une forte croissance entre 1999 et 2008, la tendance s'est ralentie progressivement. Entre 2013 et 2019, la croissance était de +0,6% par an.

Le scénario pour élaborer le PLU retient une croissance annuelle de +1,5% soit une population d'environ 5200 habitants à l'horizon 2035, à partir de la population estimée en 2023. Ramenée à la population officielle 2019, le taux de croissance est de +1,7% par an.

L'objectif retenu, supérieur à la croissance enregistrée depuis 2008, est ambitieux. Il ne devra pas se traduire par une surconsommation foncière.

➤ Traduction en nombre de logements et leur répartition

En retenant une taille des ménages à 2,3, la commune estime nécessaire de produire environ 450 logements d'ici à 2035.

Cette projection est, elle aussi, très ambitieuse au regard de la période passée puisque, entre 2009 et 2019, la création moyenne de logements était de 19 logements par an.

198 logements devraient être produits sans consommation foncière par reconquête de la vacance (50 logements), densification (123 logements) et changements de destination (25 logements).

Le solde, soit 250 logements, trouveront place dans des secteurs d'extensions urbaines.

B. Zones d'activité

La zone d'activité de Bellevue-Vieuxville est un parc d'équilibre à l'échelle du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine.

Il n'est pas prévu d'extension de ce parc.

C. Consommation foncière et densité

L'analyse réalisée montre que 21 ha ont été consommés entre 2011 et 2021, majoritairement pour l'habitat (15,3 ha). Le solde se répartit entre le développement économique, les équipements et l'activité agricole. A noter que, dans la trajectoire du ZAN, d'ici 2031, les constructions agricoles ne sont pas constitutives de consommation foncière. Il faut donc en déduire que la consommation foncière sur la commune, entre 2011 et 2021 a été de 18,1 ha.

A noter que le portail de l'artificialisation indique que ce sont 31 ha qui auraient été consommés sur ce pas de temps.

Le projet de PLU prévoit une enveloppe foncière totale de 12,02 ha dont, 9,15 ha pour l'habitat et 2,87 ha pour l'activité.

NB : le tableau récapitulatif des surfaces présenté page 61 du document 1.3 (justifications et évaluation environnementale) indique 12,79 ha de zones AU, dont une zone 2AUL inexistante dans les pièces réglementaires.

Nous notons l'effort engagé par la commune pour s'inscrire dans l'objectif de réduction de la consommation foncière sans toutefois atteindre la division par deux sur la décennie 2021-2031, telles que prévue par la loi Climat et Résilience.

En matière de densité, le projet n'envisage pas d'aller au-delà des prévisions du SCoT et table sur une densité moyenne de 23 logements à l'hectare pour Maure-de-Bretagne et 15 logements à l'hectare pour Campel. Cela semble insuffisant au regard des ambitions portées par la commune en matière de développement démographique.

Les OAP devront indiquer une densité et un nombre de logement minimum et non des chiffres fermes.

E. STECAL

6 STECAL sont créés pour permettre à des activités situées en campagne d'évoluer. Si le nombre et la taille de ces secteurs n'appellent pas de remarque de notre part, les capacités d'accueil prévues, exprimées en pourcentage de l'unité foncière et non en m² (cf. remarque supra) ne peuvent être regardées comme limitées.

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

Les zones AU portent sur des espaces agricoles et sont à ce jour occupées par des exploitants.

Les superficies reprises aux exploitations auront des impacts en termes de revenu (perte de marge brute) ou de fonctionnement (plan d'épandage, assolement...), voire de capacités d'adaptations aux nombreux enjeux et défis que doivent remplir les exploitations. Aucune étude d'impact n'a été réalisée au cas par cas, ce qui aurait été particulièrement intéressant pour anticiper les réparations.

A ce titre, il conviendra de prendre le plus tôt possible toutes les mesures utiles pour amortir cette reprise, en privilégiant la compensation et la réorganisation foncières. Il conviendra à ce titre de mettre en œuvre une véritable politique de réserves foncières. Nos services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Souhaitant vous voir partager notre attachement à cet avis,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président,
Loïc Guines
P/O par délégation de signature
La Vice-Présidente,
Sylvie Roudaut



21 AVR. 2023

REÇU LE

POLE DYNAMIQUES TERRITORIALES

DIRECTION EQUILIBRE DES
TERRITOIRES

DEVELOPPEMENT LOCAL ET
INGENIERIE

Affaire suivie par

Marc-André LEAUMENT

Tél. : 02 99 02 41 74

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

Réf. 1699

Monsieur Pierre-Yves REBOUX
Mairie de Val d'Anast
11 rue de Lohéac
35330 MAURE-DE-BRETAGNE

le 19 AVR. 2023

Monsieur le Maire,

Le Département d'Ille-et-Vilaine a été sollicité, le 16 janvier 2023, par la commune de Val-d'Anast, dans le cadre de la consultation des Personnes publiques associées, sur l'arrêt du projet de Plan local d'urbanisme de la commune de Val-d'Anast (délibération du conseil municipal en date du 9 janvier 2023).

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

Lors de la séance du 27 mars 2023, la Commission permanente fait part des observations suivantes :

- de reprendre en intégralité, dans le règlement littéral et les règlements graphiques, les marges de recul des routes départementales inscrites au règlement de la voirie départementale ;
- de prendre en compte les quelques observations sur les enjeux environnementaux, sur les enjeux de paysage et de la protection des milieux aquatiques notamment.

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

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

Le conseiller départemental délégué aux
finances, au patrimoine départemental, à la
commande publique, à l'ingénierie
publique, au conseil en architecture,
à l'innovation,



Frédéric MARTIN

P.J. : Annexe n°1

Copie :

- Madame Emmanuelle ROUSSET, Vice-présidente
- Monsieur Nicolas PERRIN, Vice-président
- Agence des Pays de Redon et des Vallons de Vilaine

ANNEXE 1 : AVIS DES SERVICES SUR LE PLU DE LA COMMUNE DE VAL D'ANAST

Le Département d'Ille-et-Vilaine a été sollicité, le 16 janvier 2023, par la commune de Val-d'Anast, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, sur l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Val-d'Anast (délibération du conseil municipal en date du 9 janvier 2023).

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

1) Recommandations relatives aux mobilités

Les infrastructures routières

a. Marges de recul :

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

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

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

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

Ces marges s'appliquent aux routes départementales traversant la commune de Val-d'Anast, listées dans le tableau ci-après, elles sont à reprendre dans les documents du PLU :

N° de RD	Classification (catégorie réseau RD)	Marges de recul hors agglomération	
		Usage habitation (mètres)	Autres usages (mètres)
N° 776	B	100m, marge de recul exigée.	50m, marge de recul exigée.
N° 772 (à l'Est du Bourg) Et N° 65 (au Nord du Bourg)	C	50m, marge de recul exigée.	25m, marge de recul exigée.
N°42, N°44, N° 48 N° 50, N° 59 N° 61, N° 65 N° 67, N° 69 et N° 248	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.

Il conviendrait de compléter la rédaction du règlement écrit et les plans de zonage du règlement graphique, avec les éléments mentionnés ci-dessus.

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

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

b. Plans d'alignement (servitudes de reculement) :

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

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

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

La route départementale traversant la commune de Val d'Anast, indiquée ci-après fait l'objet d'un plan d'alignement, susceptible d'être repris dans les documents d'urbanisme du PLU :

N° de RD	PR	Description	Plan d'alignement datant de
N° 65	PR PR10+780 au PR10+830	Secteur situé entre la rue de Campel et la rue St Pierre	Commission départementale du 28/08/1924

c. Sécurité des accès sur RD :

Dans l'objectif de garantir la sécurité des accès sur les voies publiques et notamment les routes départementales, il convient de prévoir dans les dispositions générales du règlement écrit un article spécifique indiquant :

L'article R111-5 du code de l'urbanisme, bien que n'étant plus d'ordre public, reste applicable sur le territoire de la commune :

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

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

2) Recommandations relatives aux enjeux environnementaux

a) Espaces Naturels Sensibles (ENS) :

Aucun Espace Naturel Sensible n'est présent sur la commune de Val d'Anast.

Cependant, l'étang de Livry, qui fait l'objet d'un inventaire patrimonial ZNIEFF de type I, se situe au nord du territoire communal. Ce site présente une valeur écologique intéressante, et constitue une zone d'Espace Naturel Sensible potentiel. Il présente notamment un intérêt pour le campagnol amphibie, petit rongeur protégé en France et de statut « quasi-menacé » en Bretagne et pour lequel la Bretagne a une responsabilité régionale élevée. Des espèces de plante à forte valeur patrimoniale y ont également été recensées. Le PLU de Val d'Anast a affecté ce secteur en zone N et a inscrit plusieurs prescriptions environnementales au règlement graphique, à savoir la préservation d'éléments de continuité écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (zones humides, boisement), ce qui participera à assurer sa préservation.

De plus, plusieurs secteurs de zones humides présentant une valeur écologique intéressante s'étendent sur le territoire communal. Ils ont notamment été identifiés par l'inventaire des zones humides présenté dans le Rapport de présentation du PLU de Val d'Anast et identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique. En particulier, l'Aff et le Combs ont été classés au sein de la liste 1 au titre de l'article L.214-17 du code de l'environnement et la préservation de ces zones humides et cours d'eau sont cités en objectif 3.3 du PADD, respectant le SAGE Vilaine qui se fixe comme enjeu de stopper le processus de disparition des zones humides sur les territoires. Certains des secteurs identifiés comme Zones Humides présentent également un intérêt pour le campagnol amphibie.

Le PLU de Val d'Anast a identifié une partie des continuités écologiques associées à la trame verte (haies, boisements) sur son règlement par l'intermédiaire d'inscriptions graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces continuités sont aussi associées à des prescriptions réglementaires exigeant une déclaration préalable à tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer ces éléments, avec possibilité de remplacement par d'autres plantations en guise de mesures compensatoires. Cette possibilité devrait cependant figurer sous forme d'obligation dans le cadre de destruction de haies protégées à minima de 100%, voire 200%. De plus, les arbres isolés remarquables pourraient être localisés au titre des EBC (article L113-1 du code de l'urbanisme). Des protections devraient permettre de participer à la préservation des continuités écologiques associées à ces milieux.

Les cours d'eau, zones humides, boisement, haies, et arbres remarquables ... de la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire sont ainsi bien identifiés dans le règlement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. **Cependant, aucune sous-trame des milieux ouverts n'a été identifiée pour la trame verte. Cette sous-trame comprend notamment les milieux de landes, ayant considérablement régressé en Bretagne ; et les milieux prairiaux, ces derniers présentant des enjeux bien différents des milieux cultivés. La cartographie des grands types de végétation (visualisation et téléchargement des couches SIG ici : <http://www.cbnbrest.fr/flux-actualites/411>) élaborée par le conservatoire botanique de Brest, aurait par exemple pu être reprise lors de la phase d'identification des différentes sous-trames les plus représentatives des enjeux du territoire.**

b) Paysage :

Le paysage inventorié, une analyse qui pourrait être approfondie

L'équipe de Maîtrise-d'œuvre inclut un paysagiste, l'atlas des paysages est mobilisé.

Les composantes paysagères du territoire sont abordées et inventoriées, toutefois les structures paysagères restent peu analysées.

Certains éléments caractéristiques pourraient notamment être davantage étudiés et documentés, par exemple la relation de la vallée du Moulin de Maure avec le bourg, le rôle des reliefs (coteaux de Ropenard à Campel, hauteurs à l'ouest de Maure) en relation avec les points de vue et l'identification des panoramas sur les bassins visuels et les coteaux, la perception de la trame naturelle par le réseau des chemins...

Le thème du paysage, traité dans le diagnostic, n'est pas inclus dans l'Etat initial de l'environnement.

Les enjeux de paysage sont exprimés principalement sous l'angle de la préservation (notamment celle du bocage et des vues sur le grand paysage, non spatialisées), et des orientations de valorisation sont exprimées dans le cadre des déplacements.

Un projet de valorisation pertinent, qui pourrait être développé

Le PADD affiche l'objectif de développement du tourisme vert, appuyé sur le capital des paysages agro-naturels du territoire.

L'objectif de développement des déplacements en modes actifs rencontre également celui de la valorisation des paysages, et s'appuie tout particulièrement sur la présence de la voie verte structurante et le principe très justifié de ceinture verte autour des bourgs.

Il aurait été intéressant de voir apparaître clairement un projet détaillé de réseau de chemins combinant ces composantes (voie verte, ceintures vertes), avec la valorisation spatialisée de la variété des ambiances paysagères : reliefs, vallées, cours d'eau, points de vue, bocage, boisements, patrimoines...

Pas d'OAP thématique pour le paysage, mais une prise en compte dans les approches sectorielles

Les OAP thématiques s'apparentent à des documents pédagogiques destinés aux porteurs de projets. Une approche spécifique du paysage permettrait d'aborder la valorisation globale de la charpente naturelle évoquée plus haut.

Les enjeux de paysages sont abordés dans les OAP sectorielles (traitement des limites, inclusion des chemins, accroche à la voie verte...).

Il serait également possible d'impliquer davantage la question des implantations bâties dans la production de paysage. Seuls les collectifs et l'implantation en front de voie sont évoqués dans certains cas. Il aurait été intéressant de développer également les implantations perpendiculaires aux voies nord-sud, et le type des maisons en bande (longère), orientées vers le soleil, en lien avec les implantations traditionnelles et créatrices de paysages moins banalisés.

c) Le plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR) :

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

Objectifs :

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

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

A ce jour, quelques itinéraires de randonnée d'intérêt local (pédestre et équestre) sont inscrits au PDIPR sur ce territoire.

d) Agriculture

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

- **Préserver les espaces agricoles.** Les PLU(i) peuvent produire des diagnostics approfondis identifiant l'activité agricole et ses besoins. Reconnaître la vocation agricole d'un espace, c'est assurer de réelles perspectives de pérennité et de développement à l'agriculture. A travers le recensement et la caractérisation

des exploitations, l'évaluation de leurs difficultés, de leur potentiel et perspectives de développement, le diagnostic agricole permet d'éclairer la collectivité sur le devenir agricole du territoire, aux échelles communales et intercommunales.

- **Reconnaître le rôle des activités agricoles dans le maintien et la préservation de l'espace rural.** L'activité agricole qui occupe une place prépondérante dans l'espace rural, de par son rôle de production, contribue au maintien de la biodiversité et au façonnage de paysages appréciés. Toutes ces fonctionnalités agricoles sont donc à reconnaître et à préserver.
- **Maintenir et développer l'activité agricole.** Les documents d'urbanisme peuvent favoriser la transmission des exploitations tout en protégeant le patrimoine agricole. Les collectivités peuvent aussi s'emparer des outils de restructuration de parcellaire agricole.
- **Renforcer les liens entre l'agriculture et les autres usages.** D'espace de production de matière première, l'espace rural est aujourd'hui pour une grande majorité de la population un patrimoine collectif, synonyme de paysage, de culture et de nature. Les conflits d'usages dans l'espace rural tendent à se multiplier. Dans nombre de cas, améliorer la concertation entre les acteurs permettrait de résoudre rapidement des situations sources de conflits.

e) Eau

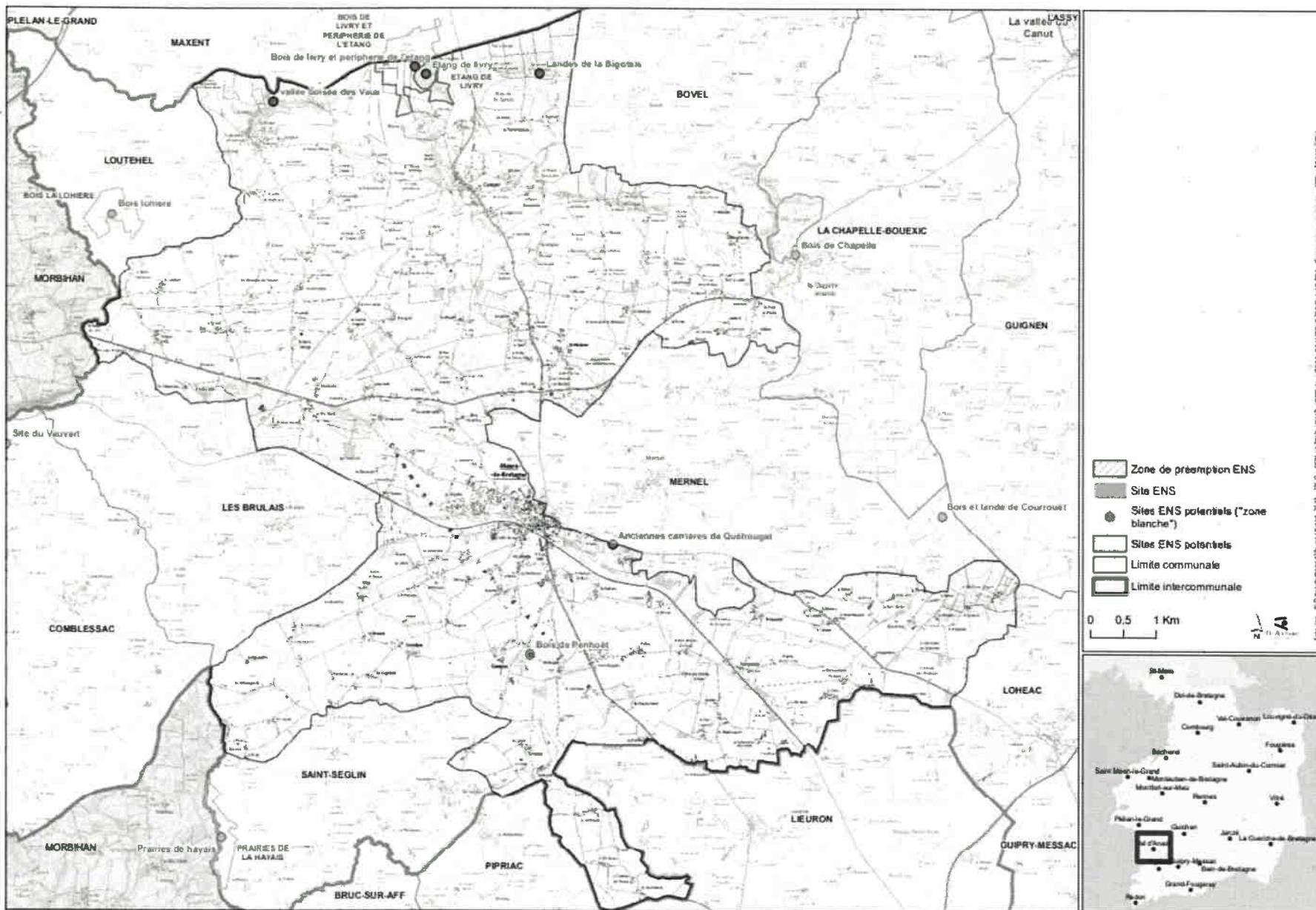
La commune de Val d'Anast est située en majorité sur les bassins versants du Combs et de l'Aff. L'ancien bourg de Campel est traversé par le ruisseau des Moulins. L'ancien bourg des Maures est traversé par les ruisseaux de Querpon au nord, des prés de la Gilardais d'ouest en est et du Moulin de Maure au sud. L'état des masses d'eau de 2013 était qualifié en état mauvais (Combs), moyen (Aff et Eval) et bon (Grasses Noës). Au-delà de la simple préservation et valorisation des espaces naturels, cela signifie que des actions de restauration des cours d'eau et des zones humides doivent donc être menées pour atteindre le bon état des eaux et restaurer des milieux aquatiques fonctionnels.

Il convient ainsi, lors de toute opération d'aménagement sur la commune et notamment dans les OAP, de réduire tous les ruissellements et écoulements de polluants vers les cours d'eau, par la mise en place de zones tampons, la restauration de zones humides, de haies, la déconnexion de fossés circulants. Il convient de réduire l'imperméabilisation nouvelle des sols et de désimperméabiliser les grandes superficies déjà imperméables (parkings par exemple). La renaturation du lit des cours d'eau, de leur vallée et de leurs sources permettra également de mieux épurer les pollutions diffuses. La suppression des plans d'eau qui sont sans usage ou intérêt écologique est également à étudier, notamment pour ceux situés directement sur cours d'eau. L'utilisation de solutions fondées sur la nature doit être prioritaire.

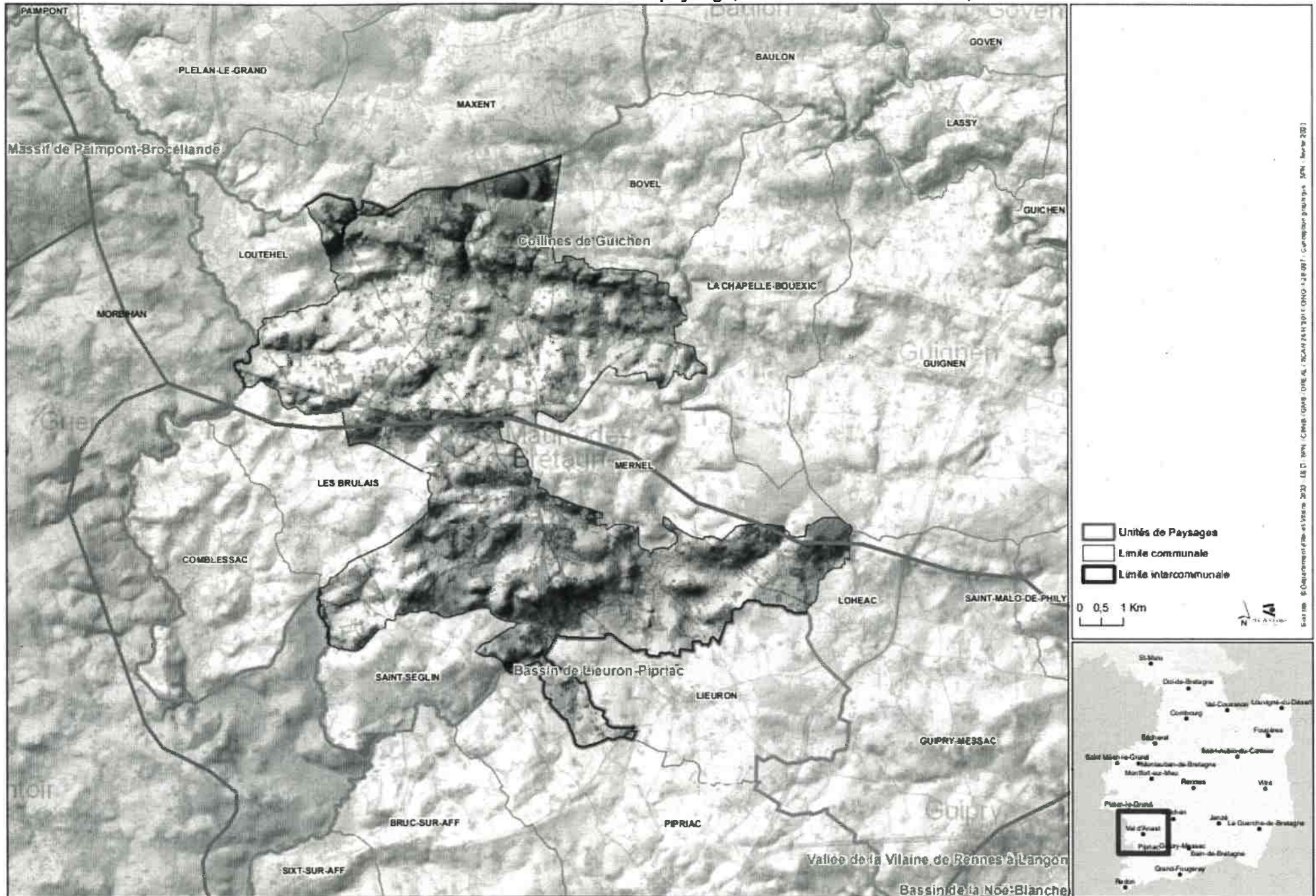
Les enjeux de protection sont bien identifiés dans l'état des lieux. Une OAP thématique sur les continuités écologiques présente concrètement les modalités pour bien prendre en compte ces milieux sensibles (protection des zones humides et cours d'eau, gestion intégrée des eaux pluviales...). Les OAP sectorielles les localisent précisément.

Pour aller au bout de la réflexion, il serait pertinent de prévoir explicitement dans les OAP sectorielles des opérations de restauration des ruisseaux, de leurs vallées et des zones humides associées, du maillage bocager, en compensation et pour limiter l'impact de l'artificialisation des sols, comme par exemple pour le Secteur 2 – Les épinettes II.

- Annexe 2 : La carte des Espaces naturels sensibles départementaux (ENS), les zones de préemption ENS et les espaces naturels potentiels, commune de Val-d'Anast

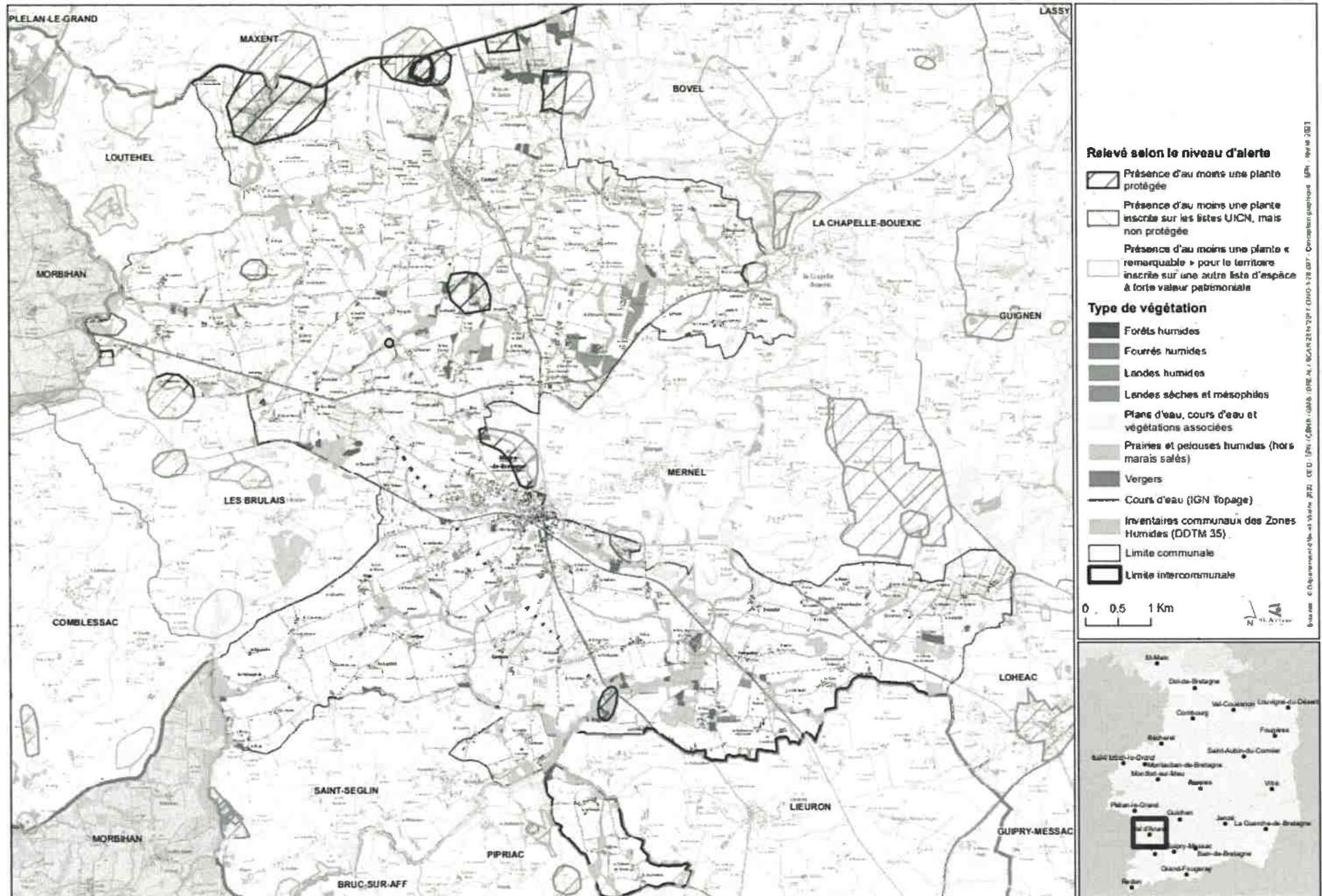


- Annexe 3 : La carte des unités de paysage, commune de Val-d'Anast,



État 100 : © Conception et réalisation en 2013 de Val d'Anast - CHM - 0348 016 41 - 1001 14 13 10 1 010 1 2 0 01 - Conception graphique : P.N. - Avril 2013

- Annexe 6 : La carte des enjeux « biodiversité » - Végétations et milieux naturels, commune de Val-d'Anast



22 MAI 2023

REÇU LE

A l'attention de

Mr Le Maire de Val Anast

Dossier suivi par :

Pierrick ALLARD

p.allard@vallonsdevilaine.fr Tél. : 07 67 10 58 36

Guichen, le 16 mai 2023

Objet : Avis sur le projet de PLU de Val d'anast

Ref : 2023-007_SCOT_PYR_PA-Avis_PLU_Val_anast

Monsieur le Maire,

Lors de la séance du bureau syndical du 10 mai 2023, les membres ont examiné votre projet de PLU arrêté de votre commune. Vous trouverez ci-joint la délibération donnant un avis favorable.

Pour autant, dans le cadre de la mise en œuvre de la Loi Climat et Résilience, l'ensemble des collectivités locales doivent envisager une baisse des consommations foncières. Ainsi, la Région de Bretagne au travers de son SRADDET va allouer à chaque territoire de SCoT une enveloppe qu'il conviendra de répartir sur les Vallons de Vilaine entre les différentes communes, les zones d'activités et autres projets consommateurs de foncier.

Ainsi, au regard des premiers éléments communiqués par la Région Bretagne, je vous invite dès à présent à la plus grande prudence dans les extensions urbaines envisagées. Il est fort probable que le SCoT des Vallons de Vilaine, actuellement en cours de révision et dont l'arrêt est envisagé pour décembre 2024, attribue à votre commune une enveloppe foncière moindre à ce que votre projet de PLU envisage. Les consommations foncières prises seront décomptées à partir de l'année 2021. Avec les membres du comité syndical, nous espérons pouvoir vous communiquer les premiers éléments prospectifs des enveloppes foncières d'ici les prochains mois.

Je vous prie, Monsieur Le Maire, de recevoir mes salutations distinguées.

Pierre-Yves REBOUX

Président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine

Maire de Val d'Anast



EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DU BUREAU SYNDICAL

Séance du 10 mai 2023

L'an deux mille vingt-trois, le dix mai à seize heures trente minutes, le Bureau Syndical du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine, légalement convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil communautaire de la Maison Intercommunale à GUICHEN (35580), sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves REBOUX.

Présents : Pierre-Yves REBOUX, Nadine DREAN, Eric BOURASSEAU, Joël GARCIA, Madeleine GUILLONNET, Frédéric MARTIN, Philippe SALAUN, Jacqueline SOLLIER, Yves THEBAULT,

Absents/excusés : Didier LE CHENECHAL, Isabelle THEPAUT, Norbert SAULNIER

Pouvoir(s) :

Secrétaire de séance : Eric BOURASSEAU

Nombre de délégués : <ul style="list-style-type: none">▪ en exercice : 12▪ présents : 9▪ votants : 9▪ absents/excusés : 3	2023/003 – Avis sur le projet de PLU arrêté de Val d'Anast soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées
--	---

Le Bureau Syndical du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine,

VU l'article L131-4 et R142-1 du Code de l'Urbanisme,

VU l'arrêté préfectoral du 30 juin 2017 autorisant la modification des statuts du Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Vallons de Vilaine pour l'actualisation de son périmètre suite à la modification de la carte intercommunale au 1^{er} janvier 2017 ;

VU la délibération n°2019/001 en date du 21 février 2019 approuvant le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine ;

VU la délibération n°2023/011 en date du 23 mars 2023 approuvant la modification n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale des Vallons de Vilaine ;

VU la délibération n°2023/007 en date du 8 février 2023 déléguant au Bureau Syndical l'autorité pour prononcer des avis concernant l'élaboration, la modification ou la révision simplifiée ou générale des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et Cartes Communales ;

CONSIDERANT l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme de Val d'Anast par délibération ;

CONSIDERANT la transmission du dossier au siège du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine où la commune de Val d'Anast sollicite l'avis du Syndicat Mixte Vallons de Vilaine ;

CONSIDERANT la lecture de l'ensemble des pièces du Plan Local d'Urbanisme permettant au Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine d'analyser la compatibilité du projet avec les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale

CONSIDERANT les remarques suivantes :

- Le projet de révision du PLU de Val d'Anast participe à l'ambition du territoire des Vallons de Vilaine par un accueil de population croissant et cohérent avec le SCoT. En effet, la commune

prévoit une croissance de population moyenne de **+1,5% chaque année à horizon 2035** (2% dans le SCoT).

- En termes de consommation foncière, avec une enveloppe de **10 hectares sur la période 2023 – 2035**, le projet est compatible avec les orientations du SCoT qui prévoit une enveloppe maximale de **40,5 hectares sur 20ans**.
- Contrairement aux possibilités offertes par le DAAC du SCoT, la commune ne souhaite pas développer un pôle commercial en extension de sa centralité malgré l'inscription dans le SCoT de deux espaces de localisation préférentielle. En effet, un **linéaire commercial** est inscrit au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, qui empêche le changement de destination de commerces et services en rez-de-chaussée. L'objectif est de maintenir les cellules existantes et éviter leur transformation en logement. Le parcours marchands et commerçants doit être maintenu au maximum dans la centralité pour conserver sa vitalité et sa convivialité.
- Un zonage UC spécifique est créé et élargi pour la centralité de Maure-de-bretagne et une petite centralité pour Campel. Cette zone permet à la fois l'implantation d'habitat, de commerces et de services dans les bourgs.
- Pas de remarques particulières en terme :
 - Espaces agricoles et naturels
 - Paysages / environnement / risque
 - Mobilités / déplacements

➔ **Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le Bureau Syndical, :**

- **EMET un AVIS FAVORABLE** au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Val d'Anast
- **DE NOTIFIER** la présente décision à la commune de Val d'Anast
- **DE TRANSMETTRE** la présente décision à la Préfecture d'Ille et Vilaine

ADOPTÉ : 9 voix POUR / 0 voix CONTRE / 0 ABSENTION(S)

*Conformément à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), cet acte est rendu exécutoire après l'affichage effectué le ~~6~~ 16 mai 2023
Envoi en Préfecture indiqué sur la présente délibération.*



**SYNDICAT MIXTE
DES VALLONS DE VILAINE**
12 rue Blaise Pascal
ZA La Lande Rose
35580 GUICHEN

Pour extrait conforme,

Le Président,

Pierre-Yves REBOUX

13 FEV. 2023

REÇU LE

Mairie de Val D'anast
 Direction générale des services
 11, rue de Loheac
 Maure de Bretagne
 35330 Val D'Anast



Vos références PR/AC/2023/012
 Nos références 23-005_valadanast_plu
 Affaire suivie par Olivier VINCENT
 Email ovincent@smg35.fr
 Téléphone 02 99 85 64 49
 Objet Avis sur la révision générale du PLU de Val d'Anast

Rennes, le 7 février 2023

Monsieur le Directeur général des services,

Par courrier du 16 janvier 2023, vous me sollicitez pour avis sur le projet de PLU de la commune de Val d'Anast. De façon globale, ce projet ne semble pas avoir pris en compte le projet d'Aqueduc Vilaine Atlantique sous maîtrise d'ouvrage du SMG Eau 35. Le précédent PLU de Maure de Bretagne, modifié par arrêté municipal du 9 juin 2020, prenait en compte cet ouvrage dans le règlement et le plan de servitudes. Cette prise en compte a pratiquement disparu dans le projet de PLU de Val d'Anast.

Plus précisément :

- Page 31 du règlement, au chapitre « zones humides à préserver », il faudrait ajouter le contenu suivant : « Dans le cadre du projet d'utilité publique de mise en place d'une canalisation de transport d'eau potable de l'Aqueduc Vilaine Atlantique, les travaux nécessaires à sa réalisation sont autorisés »,
- Le document 4.2.1 « liste des servitudes » mentionne bien la servitude A5 correspondant à la canalisation de l'aqueduc vilaine atlantique mais aucun document ne décrit la servitude alors que d'autres servitudes (ex AC1) sont bien précisées,
- Le document 4.2.2 « Plan des servitudes » n'indique ni le tracé de la canalisation ni l'emprise des servitudes associées,
- Le document 4.3.1 « annexes sanitaires » n'est pas actualisé concernant la gouvernance eau potable (chapitre 5).

Mes services sont à votre disposition pour fournir tous les éléments en lien avec l'Aqueduc Vilaine Atlantique nécessaires aux modifications du projet de PLU de Val d'Anast.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur général des services, l'expression des sincères salutations.



Le Président
 J. BOIVENT



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale de Bretagne sur les projets
de révision générale du plan local d'urbanisme
et de révision des zonages d'assainissement
des eaux usées et pluviales de Val d'Anast (35)**

n° MRAe : 2023-010403 /
2023-010410

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 18 avril 2023 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme et de révision des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales de Val d'Anast (35).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Françoise Burel, Florence Castel, Alain Even, Audrey Joly et Sylvie Pastol.

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

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Val d'Anast pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives des dossiers ayant été reçues les 16 et 18 janvier 2023.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme pour le plan local d'urbanisme et à l'article R. 122-21 du code de l'environnement pour les zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales, il en a été accusé réception. Selon les articles R. 104-25 du code de l'urbanisme et R. 122-21 du code de l'environnement, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions des articles R. 104-24 du code de l'urbanisme et R. 122-21 du code de l'environnement, la DREAL de Bretagne, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS), ainsi que le préfet d'Ille-et-Vilaine au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement.

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

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

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

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

Synthèse de l'avis

Val d'Anast est une commune nouvelle issue de la fusion en 2017 des communes de Campel et Maure-de-Bretagne, dont les bourgs sont distants de 6 km. La commune fait partie de Vallons de Haute-Bretagne Communauté. Sa population est de 3 954 habitants et a augmenté au rythme de 0,6 % par an entre 2013 et 2019 (Insee). Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine¹, approuvé en 2019, donne à Val d'Anast le rôle de pôle de bassin avec Bain-de-Bretagne, Guichen et Guipry-Messac.

L'habitat est très dispersé, avec de nombreux hameaux. La vacance de logement est relativement importante, à 12,5 % du parc. Située dans l'aire d'influence de Rennes Métropole, la commune a une vocation résidentielle qui se renforce. Le secteur agricole est très présent.

Le projet de PLU porte jusqu'à 2035. La commune fait l'hypothèse d'une hausse de la population moyenne de 1,5 % par an, soit une augmentation de 950 habitants. Le nombre de logements devra augmenter de 450 unités pour permettre ce développement, selon les estimations du dossier. 250 logements sont prévus en extension des zones urbaines. 12 ha sont ouverts à l'urbanisation dans huit secteurs, dont un secteur de 2 ha à long terme. Le dossier comporte huit orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et deux OAP thématiques (« mieux construire » et « continuités écologiques »).

L'autorité environnementale (Ae) identifie les principaux enjeux environnementaux suivants :

- **la limitation de la consommation des sols et d'espaces agro-naturels pour l'extension urbaine ;**
- **la préservation et la restauration des milieux naturels et de la biodiversité ;**
- **la préservation des milieux aquatiques.**

L'évaluation environnementale du PLU s'appuie sur un état initial de l'environnement et un diagnostic socio-économique très documentés. Si les enjeux associés sont bien identifiés, **leur prise en compte dans les choix réalisés par la commune concernant l'élaboration du PLU n'est pas assez travaillée.** Des scénarios sont proposés, mais les justifications ne s'intéressent pas systématiquement aux sensibilités environnementales du territoire. L'analyse des incidences présente des réflexions intéressantes mais certaines probables ne sont toutefois pas identifiées. Les mesures d'évitement et de réduction des incidences ne sont pas toujours suffisantes pour garantir leur maîtrise. Dernier aspect de l'évaluation environnementale, **le dispositif de suivi devrait être complété par des indicateurs portant sur les aspects qualitatifs de l'environnement communal, et ses modalités de mise en œuvre précisées, afin de pouvoir déterminer les incidences de la réalisation du PLU.**

En définitive, la consommation foncière apparaît limitée par rapport à ce que permet le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, et s'inscrit dans les objectifs régional et national d'une division par deux de la consommation foncière par rapport à la décennie passée. **La commune pourrait toutefois mettre en œuvre des dispositions supplémentaires pour limiter davantage cette consommation (hausse des densités, résorption de la vacance de logements, priorisation et conditionnement des secteurs à urbaniser).**

Les OAP thématiques sont favorables aux enjeux de préservation de la biodiversité, et à la qualité paysagère et architecturale. **Elles mériteraient de voir certaines dispositions renforcées en règles contraignantes afin d'en garantir la mise en œuvre effective.**

Pour les milieux aquatiques, l'analyse est bien détaillée et argumentée. **La réalisation conjointe des zonages d'eaux pluviales et eaux usées avec le PLU est favorable à la bonne prise en compte des enjeux liés à la gestion des assainissements.** Les effets sur les milieux aquatiques apparaissent maîtrisés.

1 Le Pays des Vallons de Vilaine regroupe les EPCI Vallons de Haute Bretagne Communauté et Bretagne Porte de Loire Communauté, soit 38 communes et 76 198 habitants.

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

Sommaire

1. Contexte, présentation du territoire, des projets de révision du PLU et des zonages d'assainissement, et des enjeux environnementaux associés.....	6
1.1. Contexte et présentation du territoire.....	6
1.2. Présentation du projet de PLU.....	8
1.3. Enjeux environnementaux associés.....	9
2. Qualité de l'évaluation environnementale.....	10
2.1. Qualité formelle du dossier.....	10
2.2. État initial de l'environnement.....	10
2.3. Justification des choix, solutions de substitution.....	10
2.4. Analyse des incidences et mise en œuvre de la séquence éviter, réduire, compenser (ERC).....	11
2.5. Dispositif de suivi.....	11
3. Prise en compte de l'environnement par les projets de révision du plan local d'urbanisme et des zonages d'assainissement.....	11
3.1. Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	11
3.2. Préservation du patrimoine naturel et bâti.....	13
3.2.1. Biodiversité.....	13
3.2.2. Ressource en eau et milieux aquatiques.....	14
3.2.3. Paysage.....	15
3.3. Risques naturels.....	15
3.4. Changement climatique, énergie et mobilité.....	15
3.4.1. Climat.....	15
3.4.2. Mobilités.....	16

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

1. Contexte, présentation du territoire, des projets de révision du PLU et des zonages d'assainissement, et des enjeux environnementaux associés

1.1. Contexte et présentation du territoire

Val d'Anast est une commune nouvelle issue de la fusion des communes de Campel et Maure-de-Bretagne en 2017². La commune fait partie de Vallons de Haute-Bretagne Communauté, qui compte dix-huit communes et 44 007 habitants. La population de Val d'Anast est de 3 954 habitants et a augmenté au rythme de 0,6 % par an entre 2013 et 2019 (Insee).

L'habitat est très dispersé, avec de nombreux hameaux. La vacance de logement est relativement importante, à 12,5 % du parc. Les logements sont grands (48 % comptent 5 pièces et plus) et relativement anciens. Au cours de la dernière décennie, la construction de 19 logements a été autorisée en moyenne par an, sous forme de logements individuels dans 80 % des cas.

Malgré une présence d'emplois significative, la commune a une vocation résidentielle qui se renforce, avec un indicateur de concentration de l'emploi ayant diminué de 82,7 à 72 entre 2007 et 2018³. La commune se trouve dans l'aire d'influence⁴ de Rennes Métropole. Le secteur agricole est très présent, avec 11 % des emplois (contre 2,5 % en moyenne en France).

L'urbanisation passée de la commune s'est faite linéairement le long des routes, créant de grands espaces vides dans le tissu urbain. Les hameaux se sont significativement développés. Entre 2011 et 2021, la consommation foncière s'élève à 21 ha, en quasi-totalité dans l'ancienne commune de Maure-de-Bretagne.

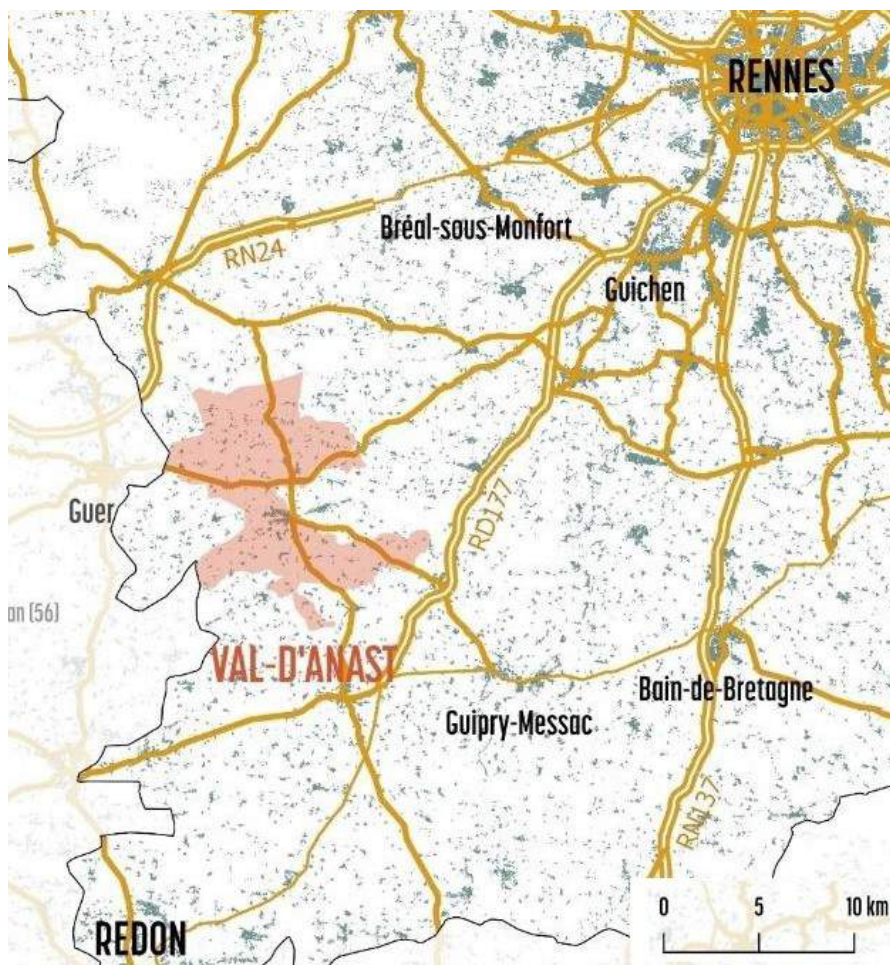
La commune nouvelle contient plusieurs réservoirs de biodiversité d'importance régionale. Le SRADDET le situe dans l'espace de perméabilité écologique « du plateau de Plumélec aux collines de Guichen et Laillé », qui présente un niveau élevé de connexion des milieux naturels. Au nord de l'ancien bourg de Campel se trouve une Znieff⁵ de type 1, l'étang de Livry.

2 Les bourgs de Campel et de Maure-de-Bretagne sont distants de 6 km.

3 L'indicateur de concentration de l'emploi correspond au nombre d'emplois proposés sur un territoire, rapporté au nombre d'actifs ayant un emploi qui y résident, sur la base de 100 actifs.

4 Une aire d'influence est composée d'un pôle, défini à partir de critères de densité de population, de population totale et d'emploi, et d'une couronne, constituée des communes dont au moins 15 % des actifs occupés travaillent dans le pôle (définition Insee).

5 Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.



Emplacement de Val d'Anast (source dossier)

La commune est couverte par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de la Vilaine, et le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Loire-Bretagne. Elle fait partie quasi-intégralement du sous-bassin de l'Aff. L'état des lieux établi pour le Sdage 2022-2027 montre une qualité écologique moyenne à mauvaise pour les cours d'eau du territoire⁶, sans que les facteurs déclassants fassent apparaître de pressions urbaines.

Deux stations d'épuration traitent les eaux usées de Val d'Anast, de capacités respectives de 3 100 EH et 400 EH⁷. Des dysfonctionnements ont été observés pour la station de Maure-de-Bretagne.

À l'ouest du bourg, l'Aff est identifié par l'atlas des zones inondables, ainsi que le Combs à l'est et au sud. Une partie du bourg de Maure-de-Bretagne peut faire l'objet d'inondations.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine⁸, approuvé en 2019, donne à Val d'Anast le rôle de pôle de bassin avec Bain-de-Bretagne, Guichen et Guipry-Messac. Il fixe une enveloppe maximale à urbaniser de 40,5 ha pour l'habitat d'ici à 2035, avec une densité de 23 logements par hectare pour Maure-de-Bretagne et 15 logements par hectare pour Campel. Pour les activités économiques, il attribue 3,5 ha de réserves foncières à la zone d'activité Bellevue-Vieuxville. Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Vallons de Haute Bretagne Communauté est en cours d'élaboration.

6 Le Combs, l'Aff amont, les Grasses Noës, l'Eval.

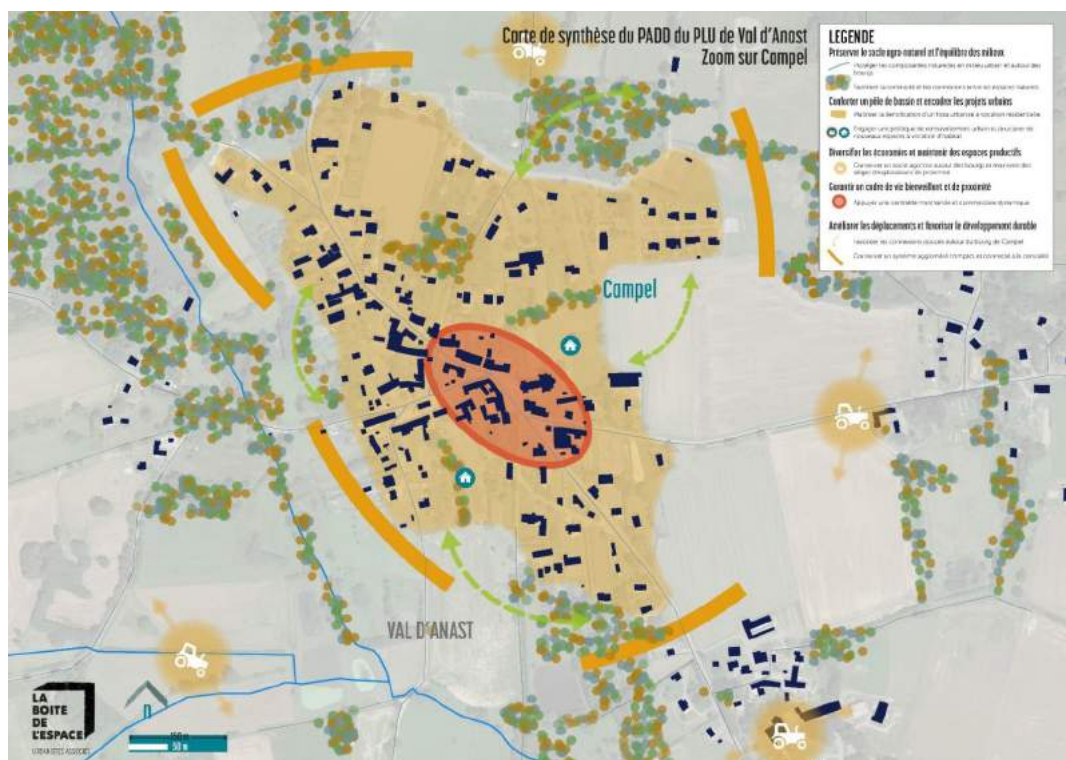
7 Equivalent-habitant (ou EH) : unité de mesure permettant d'évaluer la capacité d'une station d'épuration. Cette unité de mesure se base sur la quantité de matière organique émise par personne et par jour.

8 Le Pays des Vallons de Vilaine regroupe les EPCI Vallons de Haute Bretagne Communauté et Bretagne Porte de Loire Communauté, soit 38 communes et 76 198 habitants.

1.2. Présentation du projet de PLU

Le projet de PLU porte jusqu'à 2035. Son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) comporte cinq axes : préserver le socle agro-naturel et l'équilibre des milieux ; conforter un pôle de bassin et encadrer les projets urbains ; diversifier les économies locales et maintenir les espaces productifs ; garantir un cadre de vie bienveillant et de proximité ; améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de Val d'Anast.

La commune fait l'hypothèse d'une hausse de la population moyenne de 1,5 % par an, entraînant une augmentation de la population de 950 habitants. Le nombre de logements devra augmenter de 450 unités pour permettre ce développement, selon les estimations présentées.



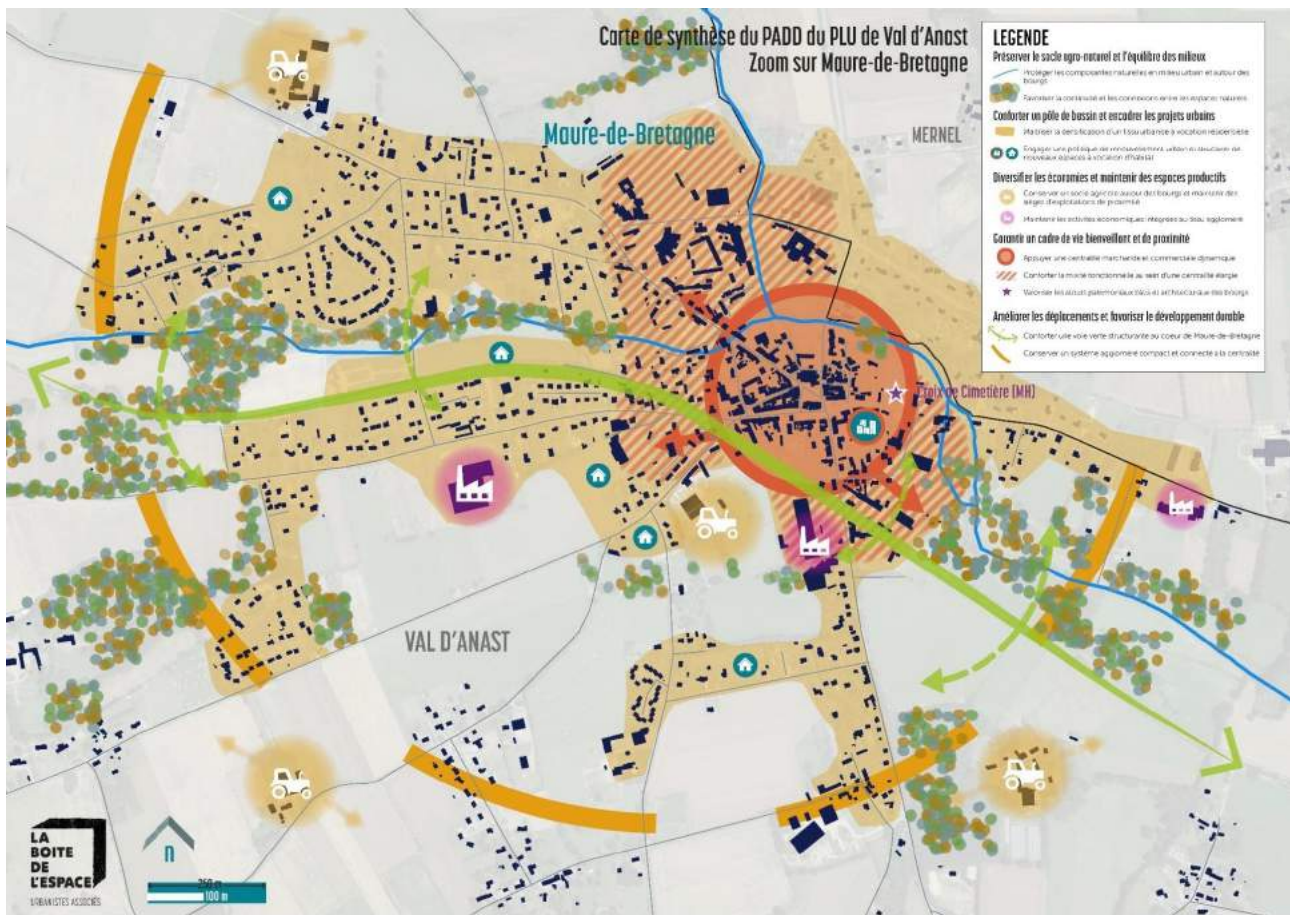
Carte de synthèse du PADD du PLU de Val d'Anast - Zoom sur Campel (source : dossier)

La commune compte sur la réduction de la vacance, la densification et les changements de destination pour produire 200 logements, les 250 logements restant devant être construits en extension des zones urbaines. 12 ha sont ouverts à l'urbanisation dans huit secteurs, dont 10 ha et sept secteurs dès l'approbation du PLU (zonage 1AU). Une cinquantaine de bâtiments agricoles sont susceptibles de changer de destination.

Le dossier contient huit orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et deux OAP thématiques (« mieux construire » et « continuités écologiques »).

Le PLU définit six secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)⁹ à vocation économique.

9 Délimités au sein des zones agricoles ou naturelles des PLU (zones A et N), les STECAL élargissent les possibilités de constructions ou d'installations de manière dérogoatoire.



Carte de synthèse du PADD du PLU de Val d'Anast - Zoom sur Maure-de-Bretagne (source : dossier)

1.3. Enjeux environnementaux associés

Au regard des sensibilités environnementales du territoire, des priorités nationales en matière de transition énergétique et de biodiversité, et des caractéristiques du projet de PLU, l'autorité environnementale (Ae) identifie les principaux enjeux environnementaux suivants :

- **la limitation de la consommation des sols et d'espaces agro-naturels pour l'extension urbaine**, en privilégiant le renouvellement urbain et la densification, pour participer à l'atteinte de l'objectif de « zéro artificialisation nette » fixé aux niveaux national et régional¹⁰ ;
- **la préservation et la restauration des milieux naturels et de la biodiversité**, marqués par la présence de réservoirs de biodiversité majeurs, de cours d'eau et d'un bocage encore présent par endroit ;
- la gestion des flux inhérents à l'augmentation de la population et au développement économique sur le territoire, qui imposent en particulier une maîtrise de l'assainissement des eaux usées et pluviales, au regard de la sensibilité du réseau hydrographique et la disponibilité de la ressource en eau.

La commune doit également tenir compte dans son PLU du risque d'inondation, des conséquences de la mise en œuvre du plan sur les déplacements et du changement climatique.

¹⁰ La loi « climat et résilience » du 22 août 2021 et le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne, approuvé le 16 mars 2021, fixent un objectif de « zéro artificialisation nette » des sols respectivement aux horizons 2050 et 2040.

2. Qualité de l'évaluation environnementale

2.1. Qualité formelle du dossier

Le dossier montre un effort de pédagogie et de clarté notables. Le résumé non technique remplit bien son rôle. Pour rendre celui-ci plus visible lors de l'enquête publique, la commune pourrait en faire un tome indépendant. Les nombreux graphiques éclairent utilement le propos.

Dans le règlement graphique, le choix de couleurs trop proches rend difficile l'identification des secteurs Uh des zones A (hameaux de Sainte-Melaine et Trévallan).

L'Ae recommande de faire du résumé non technique un tome indépendant, et d'améliorer la lisibilité du règlement graphique (choix des couleurs).

2.2. État initial de l'environnement

Le diagnostic socio-démographique présente des analyses très utiles concernant l'évolution de la population (âge, caractéristique des foyers), et les aspects économiques et liés à l'emploi. Chaque chapitre est conclu par une synthèse pertinente des enjeux associés.

La commune a fait réaliser une étude sur les perspectives d'évolution commerciale qui contient des données démographiques ainsi qu'une analyse paysagère. Cette étude est conclue par des pistes d'actions, elle concourt efficacement à l'élaboration d'un projet de plan en adéquation avec les enjeux du territoire et rend compte efficacement des analyses.

La description de l'état initial de l'environnement est généralement très documentée. Pour certains enjeux, les informations ne sont toutefois pas suffisantes pour les caractériser (eau potable, trame verte et bleue). L'état initial des secteurs ouverts à l'urbanisation ne présente pas suffisamment leur intérêt pour la biodiversité et les paysages.

2.3. Justification des choix, solutions de substitution

Le dossier examine trois scénarios d'aménagement du territoire, comprenant des variations dans les hypothèses démographiques (+0,8 %, +1,1 %, +1,5 % par an), et dans l'implantation générale des sites à urbaniser (dans les bourgs, dans les hameaux). Ces scénarios sont évalués du point de vue de l'environnement de façon pertinente. *In fine*, aucun de ces scénarios n'est retenu, le dossier précisant que ceux-ci ont servi de base de réflexion.

Deux hypothèses démographiques sont finalement envisagées : poursuite du rythme de croissance observé entre 2012 et 2017 (+1,1 % par an), et rythme prévu par le SCoT (+2 % par an). Ces hypothèses ne sont pas évaluées du point de vue de leurs incidences environnementales. Le choix se porte sur une valeur intermédiaire, à 1,5 % par an, considérée « raisonnable » et tenant compte d'une demande actuelle de logements indiquée comme forte. La commune met l'accent sur sa volonté de « permettre le renouvellement des générations » et de concentrer l'accueil de population par rapport aux autres communes, en tant que pôle de bassin de vie¹¹. Pour l'habitat, les hypothèses retenues sont présentées, mais ne sont pas discutées¹².

L'Ae recommande de présenter effectivement toutes les options qui ont été examinées, d'intégrer les hypothèses complémentaires mentionnées, d'analyser toutes ces solutions alternatives pour le

11 Page 34 du tome 1.3 Justifications et évaluation environnementale.

12 Taille des ménages de 2,3 personnes par foyer, réduction de 20 % de la vacance de logements, 123 logements produits en densification du bourg et des hameaux, 25 logements créés par changement de destination.

développement de l'habitat (évolution de la taille des ménages, vacance de logement, démographie), et d'en évaluer les incidences environnementales.

Compte tenu de l'analyse approfondie du territoire, aboutissant à la mise en lumière d'enjeux, le dossier devrait montrer plus systématiquement comment les choix réalisés par la commune tiennent compte de ces éléments. À titre d'exemple, parmi les enjeux relatifs à la population et à l'habitat identifiés par la commune, il y a le maintien à domicile des personnes âgées par une offre de logements adaptés. Or cet enjeu n'est pas traduit de manière concrète dans le PLU, alors qu'une attention aurait dû être portée dans le rapport de présentation ainsi qu'éventuellement dans les OAP sectorielles.

2.4. Analyse des incidences et mise en œuvre de la séquence éviter, réduire, compenser (ERC)

L'analyse des incidences présente des réflexions intéressantes. Certains impacts probables ne sont toutefois pas identifiés (atteinte aux zones humides par imperméabilisation des secteurs adjacents, dégradation de la qualité des eaux du fait de l'augmentation des effluents d'assainissement¹³, augmentation des trafics automobiles).

Des mesures d'évitement des incidences, voire de réduction sont présentées. Compte tenu de l'insuffisance de description des dispositifs de protection de la trame verte et bleue, il est peu probable que le PLU parvienne à limiter efficacement les atteintes à la biodiversité.

2.5. Dispositif de suivi

Les indicateurs retenus dans le dispositif de suivi ne permettront pas un suivi adéquat de l'environnement communal, car ils ne concernent pas assez ses aspects qualitatifs. Ils devraient surveiller des aspects de l'environnement plus en lien avec les enjeux identifiés, comme la préservation des corridors et réservoirs de biodiversité, la qualité des eaux des milieux récepteurs, la préservation du caractère humide des zones humides identifiées.

Les modalités de mise en œuvre du suivi doivent également être détaillées. En l'état, rien ne garantit que la commune sera en mesure de détecter la survenue d'incidences environnementales négatives, et le dossier ne permet pas de comprendre comment la commune compte, le cas échéant, adapter le plan.

L'Ae recommande de compléter le dispositif de suivi par des indicateurs permettant d'évaluer in situ les incidences environnementales, et de préciser les modalités de ce suivi.

3. Prise en compte de l'environnement par les projets de révision du plan local d'urbanisme et des zonages d'assainissement

3.1. Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La croissance de la population communale, de l'ordre de +0,6 % par an entre 2013 et 2019, marque un ralentissement par rapport aux années précédentes. D'après la commune, la crise de la Covid a entraîné

13 Cet aspect est traité dans l'évaluation environnementale des zonages d'assainissement. Un rappel dans le rapport de présentation du PLU s'avère nécessaire.

une hausse importante des demandes de logements. Cette affirmation devrait être mieux étayée. En outre, le caractère pérenne de cette demande nouvelle en logements n'est pas assuré.

D'après le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, Val d'Anast devrait recevoir la moitié des logements du bassin de vie dont elle est le pôle (8 communes concernées), pour 40 % de la consommation foncière, contribuant de ce fait à une légère concentration de la population au sein de Val d'Anast.

Le PADD a pour objectif la réduction de 20 % de la vacance de logements, hypothèse reprise dans le rapport de présentation. Il conviendrait de montrer comment cette résorption peut être atteinte (analyse de la typologie des logements vacants, aspects énergétiques). **Compte tenu de la part importante de logements vacants, la commune dispose d'un important levier de réduction de la consommation foncière, qu'il convient de mobiliser plus largement.**

Les densités minimales à respecter varient de 20 à 23 logements par hectare dans le bourg de Maure-de-Bretagne, et de 15 à 20 logements par hectare pour celui de Campel, en adéquation avec le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine. Les secteurs de densification ont des densités comprises entre 30 et 35 logements par hectare. **Compte tenu du rôle de pôle de bassin de vie qu'a Val d'Anast, des densités plus élevées mériteraient d'être mises en œuvre dans le PLU.**

Par rapport aux PLU de Campel et Maure-de-Bretagne, les évolutions de zonages sont présentées dans le tableau qui suit. L'augmentation des zones urbaines s'explique notamment par le classement des villages de Saint-Melaine et Trévallan.

U	AU	A	N
+17,29 ha	-15,76 ha	-144,18 ha	+142,54 ha

L'aménagement des secteurs 1AU ne créera pas de nouvelles dents creuses. Au sein des OAP correspondantes, des sous-secteurs sont dessinés, devant faire l'objet d'opérations d'ensemble.

L'extension de la zone d'activités économiques est prévue à long terme, via un zonage 2AU. Une modification du PLU sera nécessaire pour permettre son urbanisation, moyennant une démonstration du besoin de ces espaces.

Le PLU définit une zone An ceinturant les bourgs de Campel et Maure-de-Bretagne, où les constructions nouvelles, y compris agricoles, sont interdites pour limiter la création de nuisances et protéger les paysages.

Les six STECAL à vocation économique couvrent une surface de 8 ha. Des règles contraignent les possibilités d'artificialisation des sols (comme la limitation des extensions à 50 % ou 100 % de l'emprise au sol des bâtiments, avec pour certains un maximum de 100 m², ou de 50 % de l'unité foncière).

En conclusion, l'objectif d'une division par deux du rythme de consommation foncière par rapport à la décennie passée conduit, à l'échelle de la commune, à un potentiel de 13 ha à l'horizon 2035, dans lequel s'inscrit donc le projet de PLU.

Pour deux secteurs, l'urbanisation ne sera possible qu'à partir de 2026, concernant 119 logements sur les 245 concernés par les OAP. **Pour renforcer sa maîtrise de la consommation foncière, la commune pourrait conditionner l'ouverture à l'urbanisation de ces zones au remplissage des autres secteurs.**

Si un effort de réduction de la consommation foncière a été consenti au regard des possibilités permises par le SCoT (40,5 ha jusqu'à 2035), des leviers supplémentaires pourraient être mobilisés en vue de limiter efficacement la consommation foncière. Les densités pourraient être revues à la hausse et la mobilisation du parc de logements vacants devrait constituer un objectif prioritaire pour la commune.

3.2. Préservation du patrimoine naturel et bâti

3.2.1. Biodiversité

Le PADD établit plusieurs objectifs concernant la biodiversité, comme la préservation des espaces naturels et des composantes de la trame verte et bleue, la limitation de l'altération de la trame noire (objectif 1.1), l'amélioration de la biodiversité en ville et la création d'une ceinture verte autour des deux bourgs (objectif 1.2). Le PADD pourrait être plus ambitieux concernant la trame verte et bleue en fixant comme objectif sa restauration et en interdisant la destruction des zones humides compte tenu de leur rareté.

La description de l'état initial de la biodiversité est globalement bien étayé. Elle gagnerait à présenter les conditions de la préservation de la biodiversité de la Znieff de type 1 Etang de Livry. Pour la trame verte et bleue, l'identification repose sur une analyse cartographique. La réalité des corridors et réservoirs écologiques nécessite d'être établie de manière plus solide, et les fonctionnalités associées (pour la biodiversité, et non pas pour les humains comme cela est présenté dans le dossier) devraient être identifiées. Ce travail pourrait être mené en complément de l'inventaire communal de la biodiversité présenté aux pages 72 et 73 du tome 2 du rapport de présentation. Des informations concernant la trame noire compléteraient utilement le dossier.

Un travail de classement des haies et boisements au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme a été effectué en concertation avec les agriculteurs. La commune a choisi de ne classer aucun boisement en « espace boisé classé » qui offre une protection plus forte, dans un objectif de souplesse. **Le renforcement de l'étude de la trame verte et bleue et de ses fonctionnalités devrait pourtant conduire à l'identification d'espace dont la protection est prioritaire.** D'après le dossier, la destruction des haies pourra être refusée « si elle met en péril une continuité écologique »¹⁴. Ces haies devraient être identifiées clairement dans le dossier. Des compensations sont également évoquées pour l'abattage d'arbres remarquables et de haies. De même, le dossier gagnerait à préciser sous quelles conditions ces compensations seront demandées.

Les cours d'eau, les plans d'eau et les zones humides ont également été classés au titre des paysages. Le règlement interdit au sein des zones humides les constructions qui ne sont pas destinées à les protéger ou les restaurer. Il autorise les habitats légers ne portant pas atteinte à l'intégrité des zones humides. Le secteur 1AUB « Les Epines II » se situe en bordure d'un cours d'eau. Le risque de drainage des zones humides est identifié, mais n'apparaît toutefois pas dans l'OAP. De la même manière, le secteur 2AUL est mitoyen d'une zone humide. Situé en amont de celle-ci, son urbanisation est susceptible de modifier l'arrivée d'eau par ruissellement.

L'Ae recommande de renforcer la prise en compte des zones humides dans les ouvertures à l'urbanisation en veillant à traiter efficacement tout risque de drainage ou de perturbation des apports hydrauliques.

Un linéaire de 600 m de haies bocagères est concerné par les ouvertures à l'urbanisation¹⁵. Ces haies sont pour la plupart préservées par les OAP.

L'OAP « continuités écologiques » contient trois parties (explications pédagogiques concernant la trame verte et bleue, trame verte et bleue de Val d'Anast, recommandations et prescriptions). Elle est présentée comme un guide dont la bonne prise en compte devra être justifiée par les porteurs de projet. Elle contient des illustrations de maintien de la perméabilité lors de la création de clôtures, murets et en dessous des routes à fort passage. Les haies monospécifiques sont à éviter. Elle définit comme objectifs la restauration des berges des cours d'eau lorsque ceux-ci ont été canalisés, le maintien de la ripisylve¹⁶, la gestion des eaux pluviales via des espaces dédiés (-noues, jardin de pluie, aire de jeux inondable...). Des

14 Page 176 du tome 1.3 du rapport de présentation.

15 Page 172 du tome 1.3 du rapport de présentation.

16 Ensemble des formations boisées au bord d'un cours d'eau qui présente plusieurs intérêts écologiques comme la protection des berges contre l'érosion, la dissipation des courants, l'épuration et la fixation des sédiments et des polluants. Une ripisylve permet également de former un couloir naturel pour de nombreuses espèces.

recommandations portent sur la prise en compte des effets cumulés des aménagements sur les zones humides (drain, route, remblai, talus, fossé), l'utilisation limitée des éclairages permanents, remplacés par des bornes d'éclairages au sol avec orientation vers le bas, l'interdiction d'éclairer vers les milieux naturels.

L'OAP « Mieux construire » contient également des recommandations pour améliorer la biodiversité en ville (conserver les éléments végétaux lors des opérations, protéger les espaces de pleine terre de toute artificialisation).

Ces deux OAP sont favorables à la bonne prise en compte de la biodiversité. Certaines dispositions mériteraient d'être rendues contraignantes, dans la mesure où le rapport de prise en compte prévu peut permettre de s'en éloigner (concernant les haies monospécifiques, le maintien des perméabilités écologiques dans les aménagements).

3.2.2. Ressource en eau et milieux aquatiques

Eau potable

L'état initial de la ressource en eau potable n'est pas détaillé. Il devrait préciser les consommations sur le territoire, et les sources d'approvisionnement. D'après la commune, il n'existe pas de pression sur la ressource ni de difficultés d'approvisionnement, mais le dossier n'apporte aucun élément pour appuyer cette affirmation.

D'après le dossier, l'augmentation de population entraînera une augmentation des besoins en eau potable estimé à 40 880 m³ par an. **Le PLU de Val d'Anast contribuera à l'augmentation des besoins en eau potable du territoire. Cet aspect est à prendre en compte dans une perspective de cumul avec l'augmentation de population dans les territoires voisins.**

Effets sur les milieux aquatiques

La commune dispose de réseaux séparatifs pour les assainissements des eaux usées et pluviales. Une station d'épuration de capacité 3 100 EH traite les eaux usées du bourg de Maure-de-Bretagne ainsi que d'une partie du bourg de Mernel. Le bourg de Campel dispose d'une station d'épuration d'une capacité de 400 EH. D'après le portail national de l'assainissement, les deux stations d'épuration de la commune respectent la réglementation. Toutefois d'après le dossier, des dysfonctionnements sont observés en période hivernale avec des apports d'eaux parasites depuis les nappes d'eau entraînant un dépassement de la capacité de traitement de la station d'épuration de Maure-de-Bretagne. La commune a entrepris un programme de travaux en vue de réduire ce problème. En 2022, 331 des 1241 systèmes d'assainissement autonome contrôlés sont non-conformes avec risque (travaux attendus sous 4 ans).

Les sites ouverts à l'urbanisation seront raccordés à l'une des deux stations d'épuration de la commune. D'après la commune, l'augmentation de population ne devrait pas entraîner de dépassement des capacités épuratoires des stations. En outre, d'après le dossier, les augmentations d'effluents induites par le PLU devraient avoir un effet très limité sur la qualité des eaux, y compris en période d'étiage.

Concernant les eaux pluviales, quatre bassins d'orage servent à tamponner les eaux de ruissellement de 11 ha de zones urbaines, soit environ 8 % des surfaces artificialisées. Si aucun rejet d'eaux usées n'a été identifié, le zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales mentionne toutefois des pollutions sans donner plus d'information. Certains tronçons du réseau situés à l'aval ne sont parfois pas en capacité d'écouler tous les flux.

Le PLU définit un « coefficient d'imperméabilisation », variant de 20 à 50 % de pleine terre selon les zones. Le dossier gagnerait à présenter les valeurs de pleine terre actuellement observées dans ces zones afin de montrer que les valeurs retenues apportent bien un gain.

D'après l'annexe sanitaire, des inondations sont rencontrées en six endroits du territoire. Il convient de compléter cette information par l'emplacement des inondations et de mieux les caractériser.

Pour les huit secteurs couverts par des OAP, les débits de fuite des ouvrages de régulation des écoulements pluviaux sont limités à 3 l/s/ha pour tous les secteurs.

La commune a bien identifié des besoins de stockage pour les eaux pluviales pour les secteurs ouverts à l'urbanisation, et a intégré au sein des OAP correspondantes les emplacements prévisionnels des bassins (secteur La Gilardais). Une étude a été menée afin de montrer la réduction des rejets de matières en suspension produite par les ouvrages de régulation des eaux pluviales.

Le dossier contient un ensemble de préconisations pour limiter les risques de pollutions des milieux aquatiques durant les travaux.

La réalisation conjointe des zonages d'eaux pluviales et eaux usées avec le PLU est favorable à la bonne prise en compte des enjeux liés à la gestion des assainissements. Les évolutions du système d'assainissement des eaux usées, liées à la réparation des dysfonctionnements sur le réseau, devraient réduire le risque de dégradation des milieux récepteurs. La gestion des eaux pluviales est conçue de manière à limiter le risque d'inondation en aval et les emports de matières dans les cours d'eau. Il convient toutefois de renforcer l'analyse concernant les cas où des inondations sont déjà observées, de présenter des mesures destinées à les empêcher, et de montrer les gains apportés par le coefficient de pleine terre.

3.2.3. Paysage

Le diagnostic comprend une analyse paysagère détaillée, portant sur l'architecture et le patrimoine, et présentant les grandes unités paysagères du territoire, avec un approfondissement concernant le paysage urbain.

Les chapitres 4 et 7 de l'OAP « Mieux construire » ont des effets sur les paysages, notamment via les recommandations portant sur l'implantation du bâti, la conservation, la restauration et la valorisation des éléments patrimoniaux. Ces dispositions mériteraient d'être traduites également au sein des OAP sectorielles où les paysages sont pris en compte de manière générique. Par exemple, le secteur à urbaniser « Campel Est » jouxte l'église néogothique du bourg, ainsi qu'un ensemble de constructions patrimoniales. À ce titre, il convient de compléter l'OAP correspondante par des mesures visant à favoriser l'intégration architecturale des constructions nouvelles.

3.3. Risques naturels

Une superficie de 210 ha est concernée par l'aléa inondation d'après l'atlas des zones inondables. Aucun secteur d'extension n'est situé en zone inondable. La gestion des eaux pluviales évoquée précédemment devrait contribuer à limiter l'augmentation du risque d'inondation.

3.4. Changement climatique, énergie et mobilité

3.4.1. Climat

Le parc de « la Croix des Trois Chesnots » composé de quatre éoliennes est en activité depuis 2010 au nord de la commune. Il produit en moyenne 16 000 MWh/an, soit l'équivalent de la consommation moyenne en électricité (chauffage compris) d'environ 3 000 foyers. La production photovoltaïque atteint quant à elle 407 MWh en 2019. Un deuxième parc est en projet. Le PADD prévoit l'identification des secteurs où pourront être installées de nouvelles éoliennes. Le photovoltaïque devra être installé en priorité sur des bâtiments ou des espaces déjà artificialisés (sites dégradés, anciennes décharges, carrière).

Le règlement du PLU permet la construction d'installations de production d'énergie renouvelable. La commune aurait pu aller plus loin en créant un secteur où les performances énergétiques et environnementales doivent être renforcées, comme le permet l'article L151-21 du code de l'urbanisme.

Le PLU encourage le recours aux énergies renouvelables, mais est très peu prescriptif en termes d'atténuation du changement climatique. L'OAP thématique « Mieux construire » ne comporte pas de mesures incitatives ni prescriptives concernant, par exemple, l'orientation des façades principales. **Le projet de PLU reste émetteur de gaz à effet de serre (GES) et ne traduit pas une ambition à la hauteur des objectifs des politiques publiques en la matière¹⁷. À ce stade, le projet de PLU n'engage pas la commune sur une trajectoire compatible avec l'atteinte des objectifs régionaux et nationaux.**

3.4.2. Mobilités

Les mobilités font l'objet d'un chapitre dédié dans le PADD de Val d'Anast, qui définit l'objectif de développement des déplacements alternatifs à la voiture individuelle (transports en commun, modes actifs).

L'OAP « Mieux construire » contient trois chapitres portant sur les déplacements, avec des recommandations visant à développer un réseau cohérent pour les piétons et vélos, la gestion des espaces de stationnement, et l'organisation des accès automobiles aux parcelles. Ces dispositions demeurent toutefois limitées, et le PLU devrait contribuer à l'augmentation des trafics automobiles, en particulier à destination de Rennes Métropole. *A minima*, une étude plus détaillée concernant les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle utilisés pour les déplacements domicile-travail devrait être menée en vue de limiter l'augmentation des trafics.

Pour la MRAe de Bretagne,

Par délégation du président,

Signé

Florence CASTEL

17 Notamment une réduction des émissions de 37 % d'ici 2030 prévue par le SRADDET ou la neutralité carbone en 2050 visée par la stratégie nationale bas-carbone.



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale de Bretagne sur les projets
de révision générale du plan local d'urbanisme
et de révision des zonages d'assainissement
des eaux usées et pluviales de Val d'Anast (35)**

n° MRAe : 2023-010403 /
2023-010410

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 18 avril 2023 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme et de révision des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales de Val d'Anast (35).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Françoise Burel, Florence Castel, Alain Even, Audrey Joly et Sylvie Pastol.

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

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Val d'Anast pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives des dossiers ayant été reçues les 16 et 18 janvier 2023.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme pour le plan local d'urbanisme et à l'article R. 122-21 du code de l'environnement pour les zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales, il en a été accusé réception. Selon les articles R. 104-25 du code de l'urbanisme et R. 122-21 du code de l'environnement, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions des articles R. 104-24 du code de l'urbanisme et R. 122-21 du code de l'environnement, la DREAL de Bretagne, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS), ainsi que le préfet d'Ille-et-Vilaine au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement.

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

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

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

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

Synthèse de l'avis

Val d'Anast est une commune nouvelle issue de la fusion en 2017 des communes de Campel et Maure-de-Bretagne, dont les bourgs sont distants de 6 km. La commune fait partie de Vallons de Haute-Bretagne Communauté. Sa population est de 3 954 habitants et a augmenté au rythme de 0,6 % par an entre 2013 et 2019 (Insee). Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine¹, approuvé en 2019, donne à Val d'Anast le rôle de pôle de bassin avec Bain-de-Bretagne, Guichen et Guipry-Messac.

L'habitat est très dispersé, avec de nombreux hameaux. La vacance de logement est relativement importante, à 12,5 % du parc. Située dans l'aire d'influence de Rennes Métropole, la commune a une vocation résidentielle qui se renforce. Le secteur agricole est très présent.

Le projet de PLU porte jusqu'à 2035. La commune fait l'hypothèse d'une hausse de la population moyenne de 1,5 % par an, soit une augmentation de 950 habitants. Le nombre de logements devra augmenter de 450 unités pour permettre ce développement, selon les estimations du dossier. 250 logements sont prévus en extension des zones urbaines. 12 ha sont ouverts à l'urbanisation dans huit secteurs, dont un secteur de 2 ha à long terme. Le dossier comporte huit orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et deux OAP thématiques (« mieux construire » et « continuités écologiques »).

L'autorité environnementale (Ae) identifie les principaux enjeux environnementaux suivants :

- **la limitation de la consommation des sols et d'espaces agro-naturels pour l'extension urbaine ;**
- **la préservation et la restauration des milieux naturels et de la biodiversité ;**
- **la préservation des milieux aquatiques.**

L'évaluation environnementale du PLU s'appuie sur un état initial de l'environnement et un diagnostic socio-économique très documentés. Si les enjeux associés sont bien identifiés, **leur prise en compte dans les choix réalisés par la commune concernant l'élaboration du PLU n'est pas assez travaillée.** Des scénarios sont proposés, mais les justifications ne s'intéressent pas systématiquement aux sensibilités environnementales du territoire. L'analyse des incidences présente des réflexions intéressantes mais certaines probables ne sont toutefois pas identifiées. Les mesures d'évitement et de réduction des incidences ne sont pas toujours suffisantes pour garantir leur maîtrise. Dernier aspect de l'évaluation environnementale, **le dispositif de suivi devrait être complété par des indicateurs portant sur les aspects qualitatifs de l'environnement communal, et ses modalités de mise en œuvre précisées, afin de pouvoir déterminer les incidences de la réalisation du PLU.**

En définitive, la consommation foncière apparaît limitée par rapport à ce que permet le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, et s'inscrit dans les objectifs régional et national d'une division par deux de la consommation foncière par rapport à la décennie passée. **La commune pourrait toutefois mettre en œuvre des dispositions supplémentaires pour limiter davantage cette consommation (hausse des densités, résorption de la vacance de logements, priorisation et conditionnement des secteurs à urbaniser).**

Les OAP thématiques sont favorables aux enjeux de préservation de la biodiversité, et à la qualité paysagère et architecturale. **Elles mériteraient de voir certaines dispositions renforcées en règles contraignantes afin d'en garantir la mise en œuvre effective.**

Pour les milieux aquatiques, l'analyse est bien détaillée et argumentée. **La réalisation conjointe des zonages d'eaux pluviales et eaux usées avec le PLU est favorable à la bonne prise en compte des enjeux liés à la gestion des assainissements.** Les effets sur les milieux aquatiques apparaissent maîtrisés.

1 Le Pays des Vallons de Vilaine regroupe les EPCI Vallons de Haute Bretagne Communauté et Bretagne Porte de Loire Communauté, soit 38 communes et 76 198 habitants.

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

Sommaire

1. Contexte, présentation du territoire, des projets de révision du PLU et des zonages d'assainissement, et des enjeux environnementaux associés.....	6
1.1. Contexte et présentation du territoire.....	6
1.2. Présentation du projet de PLU.....	8
1.3. Enjeux environnementaux associés.....	9
2. Qualité de l'évaluation environnementale.....	10
2.1. Qualité formelle du dossier.....	10
2.2. État initial de l'environnement.....	10
2.3. Justification des choix, solutions de substitution.....	10
2.4. Analyse des incidences et mise en œuvre de la séquence éviter, réduire, compenser (ERC).....	11
2.5. Dispositif de suivi.....	11
3. Prise en compte de l'environnement par les projets de révision du plan local d'urbanisme et des zonages d'assainissement.....	11
3.1. Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	11
3.2. Préservation du patrimoine naturel et bâti.....	13
3.2.1. Biodiversité.....	13
3.2.2. Ressource en eau et milieux aquatiques.....	14
3.2.3. Paysage.....	15
3.3. Risques naturels.....	15
3.4. Changement climatique, énergie et mobilité.....	15
3.4.1. Climat.....	15
3.4.2. Mobilités.....	16

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

1. Contexte, présentation du territoire, des projets de révision du PLU et des zonages d'assainissement, et des enjeux environnementaux associés

1.1. Contexte et présentation du territoire

Val d'Anast est une commune nouvelle issue de la fusion des communes de Campel et Maure-de-Bretagne en 2017². La commune fait partie de Vallons de Haute-Bretagne Communauté, qui compte dix-huit communes et 44 007 habitants. La population de Val d'Anast est de 3 954 habitants et a augmenté au rythme de 0,6 % par an entre 2013 et 2019 (Insee).

L'habitat est très dispersé, avec de nombreux hameaux. La vacance de logement est relativement importante, à 12,5 % du parc. Les logements sont grands (48 % comptent 5 pièces et plus) et relativement anciens. Au cours de la dernière décennie, la construction de 19 logements a été autorisée en moyenne par an, sous forme de logements individuels dans 80 % des cas.

Malgré une présence d'emplois significative, la commune a une vocation résidentielle qui se renforce, avec un indicateur de concentration de l'emploi ayant diminué de 82,7 à 72 entre 2007 et 2018³. La commune se trouve dans l'aire d'influence⁴ de Rennes Métropole. Le secteur agricole est très présent, avec 11 % des emplois (contre 2,5 % en moyenne en France).

L'urbanisation passée de la commune s'est faite linéairement le long des routes, créant de grands espaces vides dans le tissu urbain. Les hameaux se sont significativement développés. Entre 2011 et 2021, la consommation foncière s'élève à 21 ha, en quasi-totalité dans l'ancienne commune de Maure-de-Bretagne.

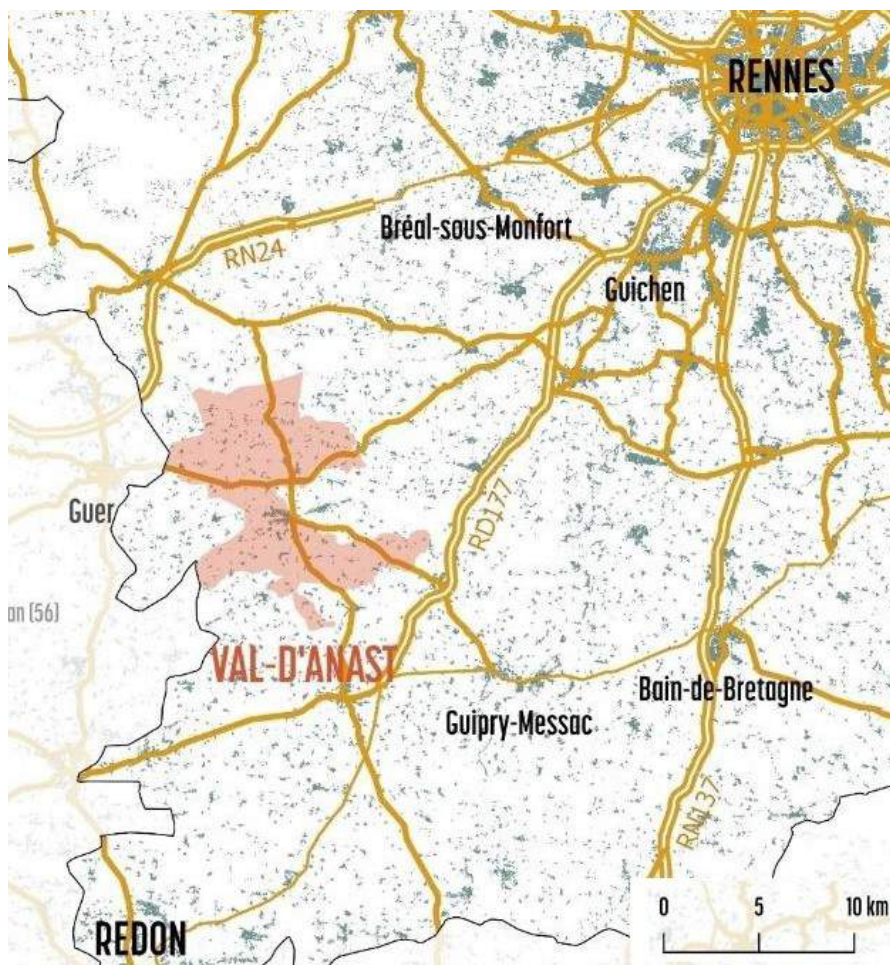
La commune nouvelle contient plusieurs réservoirs de biodiversité d'importance régionale. Le SRADDET le situe dans l'espace de perméabilité écologique « du plateau de Plumélec aux collines de Guichen et Laillé », qui présente un niveau élevé de connexion des milieux naturels. Au nord de l'ancien bourg de Campel se trouve une Znieff⁵ de type 1, l'étang de Livry.

2 Les bourgs de Campel et de Maure-de-Bretagne sont distants de 6 km.

3 L'indicateur de concentration de l'emploi correspond au nombre d'emplois proposés sur un territoire, rapporté au nombre d'actifs ayant un emploi qui y résident, sur la base de 100 actifs.

4 Une aire d'influence est composée d'un pôle, défini à partir de critères de densité de population, de population totale et d'emploi, et d'une couronne, constituée des communes dont au moins 15 % des actifs occupés travaillent dans le pôle (définition Insee).

5 Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.



Emplacement de Val d'Anast (source dossier)

La commune est couverte par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de la Vilaine, et le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Loire-Bretagne. Elle fait partie quasi-intégralement du sous-bassin de l'Aff. L'état des lieux établi pour le Sdage 2022-2027 montre une qualité écologique moyenne à mauvaise pour les cours d'eau du territoire⁶, sans que les facteurs déclassants fassent apparaître de pressions urbaines.

Deux stations d'épuration traitent les eaux usées de Val d'Anast, de capacités respectives de 3 100 EH et 400 EH⁷. Des dysfonctionnements ont été observés pour la station de Maure-de-Bretagne.

À l'ouest du bourg, l'Aff est identifié par l'atlas des zones inondables, ainsi que le Combs à l'est et au sud. Une partie du bourg de Maure-de-Bretagne peut faire l'objet d'inondations.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine⁸, approuvé en 2019, donne à Val d'Anast le rôle de pôle de bassin avec Bain-de-Bretagne, Guichen et Guipry-Messac. Il fixe une enveloppe maximale à urbaniser de 40,5 ha pour l'habitat d'ici à 2035, avec une densité de 23 logements par hectare pour Maure-de-Bretagne et 15 logements par hectare pour Campel. Pour les activités économiques, il attribue 3,5 ha de réserves foncières à la zone d'activité Bellevue-Vieuxville. Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Vallons de Haute Bretagne Communauté est en cours d'élaboration.

6 Le Combs, l'Aff amont, les Grasses Noës, l'Eval.

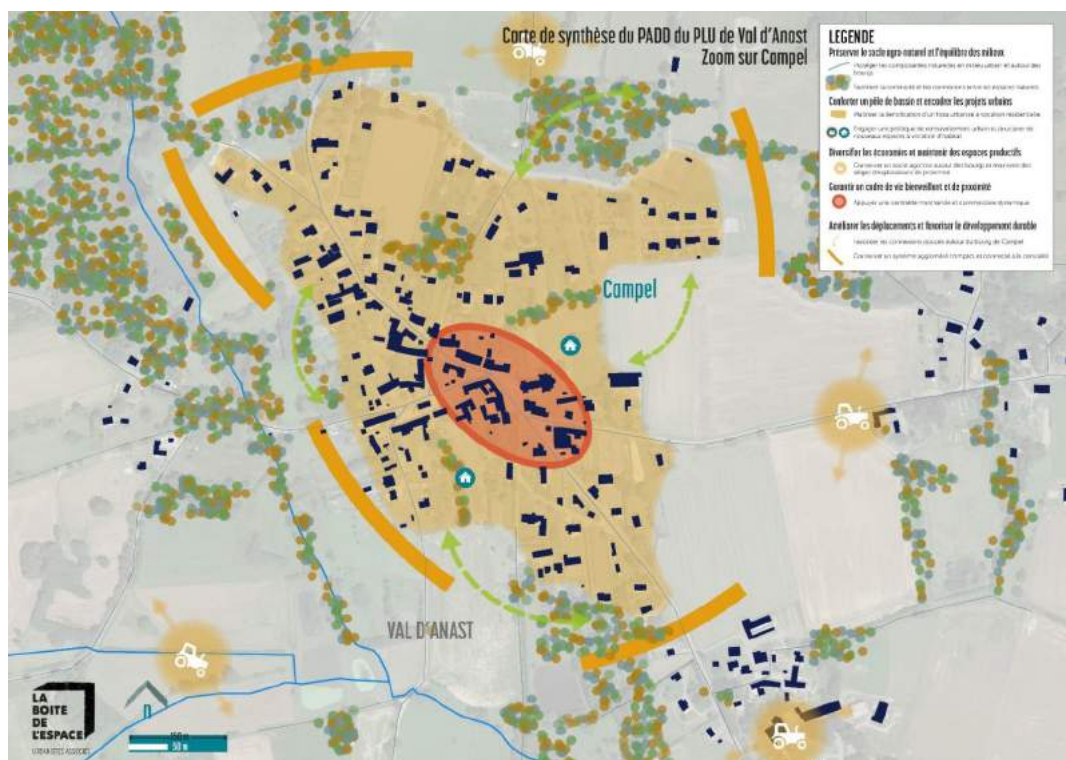
7 Equivalent-habitant (ou EH) : unité de mesure permettant d'évaluer la capacité d'une station d'épuration. Cette unité de mesure se base sur la quantité de matière organique émise par personne et par jour.

8 Le Pays des Vallons de Vilaine regroupe les EPCI Vallons de Haute Bretagne Communauté et Bretagne Porte de Loire Communauté, soit 38 communes et 76 198 habitants.

1.2. Présentation du projet de PLU

Le projet de PLU porte jusqu'à 2035. Son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) comporte cinq axes : préserver le socle agro-naturel et l'équilibre des milieux ; conforter un pôle de bassin et encadrer les projets urbains ; diversifier les économies locales et maintenir les espaces productifs ; garantir un cadre de vie bienveillant et de proximité ; améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de Val d'Anast.

La commune fait l'hypothèse d'une hausse de la population moyenne de 1,5 % par an, entraînant une augmentation de la population de 950 habitants. Le nombre de logements devra augmenter de 450 unités pour permettre ce développement, selon les estimations présentées.



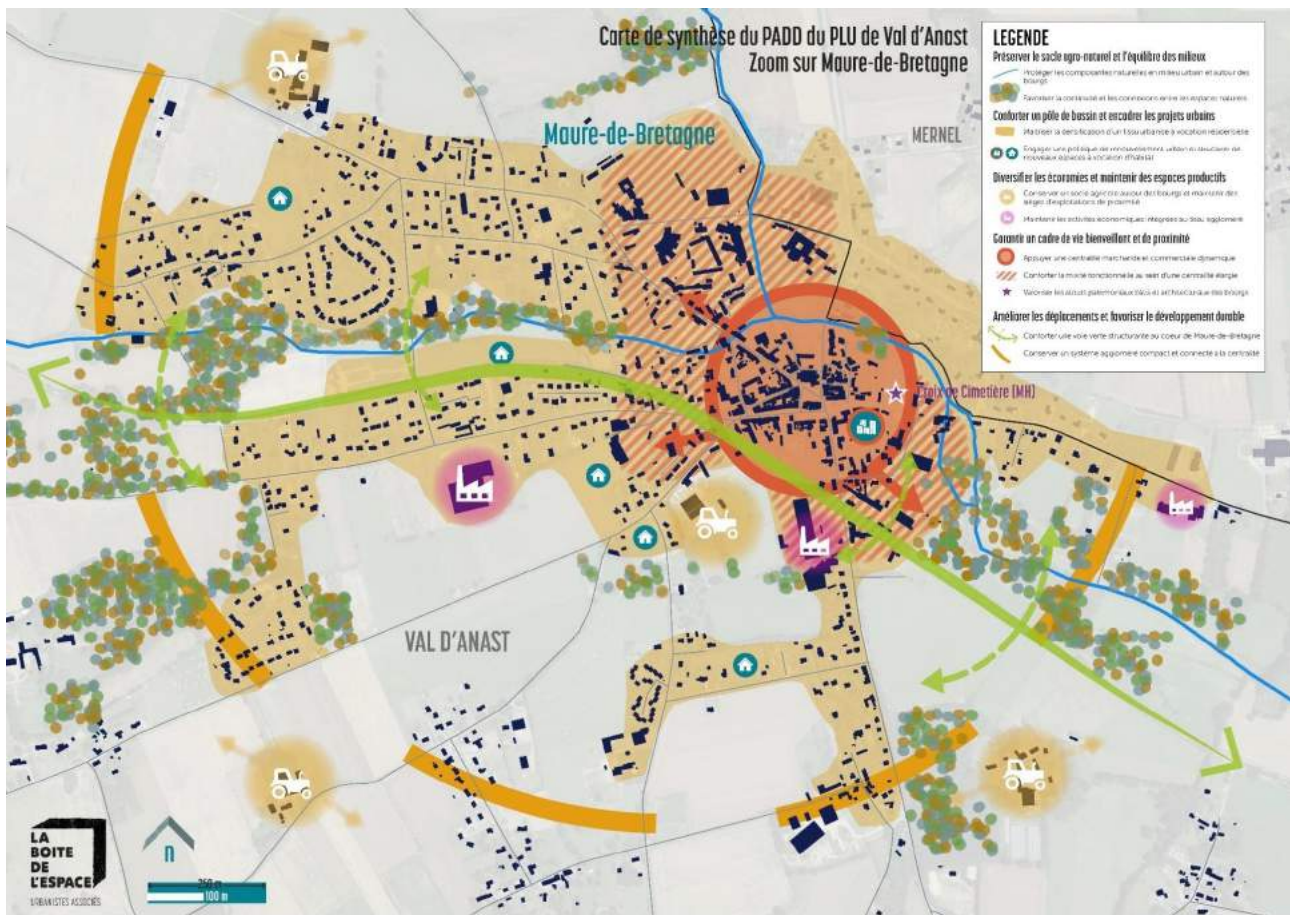
Carte de synthèse du PADD du PLU de Val d'Anast - Zoom sur Campel (source : dossier)

La commune compte sur la réduction de la vacance, la densification et les changements de destination pour produire 200 logements, les 250 logements restant devant être construits en extension des zones urbaines. 12 ha sont ouverts à l'urbanisation dans huit secteurs, dont 10 ha et sept secteurs dès l'approbation du PLU (zonage 1AU). Une cinquantaine de bâtiments agricoles sont susceptibles de changer de destination.

Le dossier contient huit orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et deux OAP thématiques (« mieux construire » et « continuités écologiques »).

Le PLU définit six secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)⁹ à vocation économique.

9 Délimités au sein des zones agricoles ou naturelles des PLU (zones A et N), les STECAL élargissent les possibilités de constructions ou d'installations de manière dérogoatoire.



Carte de synthèse du PADD du PLU de Val d'Anast - Zoom sur Maure-de-Bretagne (source : dossier)

1.3. Enjeux environnementaux associés

Au regard des sensibilités environnementales du territoire, des priorités nationales en matière de transition énergétique et de biodiversité, et des caractéristiques du projet de PLU, l'autorité environnementale (Ae) identifie les principaux enjeux environnementaux suivants :

- **la limitation de la consommation des sols et d'espaces agro-naturels pour l'extension urbaine**, en privilégiant le renouvellement urbain et la densification, pour participer à l'atteinte de l'objectif de « zéro artificialisation nette » fixé aux niveaux national et régional¹⁰ ;
- **la préservation et la restauration des milieux naturels et de la biodiversité**, marqués par la présence de réservoirs de biodiversité majeurs, de cours d'eau et d'un bocage encore présent par endroit ;
- la gestion des flux inhérents à l'augmentation de la population et au développement économique sur le territoire, qui imposent en particulier une maîtrise de l'assainissement des eaux usées et pluviales, au regard de la sensibilité du réseau hydrographique et la disponibilité de la ressource en eau.

La commune doit également tenir compte dans son PLU du risque d'inondation, des conséquences de la mise en œuvre du plan sur les déplacements et du changement climatique.

¹⁰ La loi « climat et résilience » du 22 août 2021 et le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne, approuvé le 16 mars 2021, fixent un objectif de « zéro artificialisation nette » des sols respectivement aux horizons 2050 et 2040.

2. Qualité de l'évaluation environnementale

2.1. Qualité formelle du dossier

Le dossier montre un effort de pédagogie et de clarté notables. Le résumé non technique remplit bien son rôle. Pour rendre celui-ci plus visible lors de l'enquête publique, la commune pourrait en faire un tome indépendant. Les nombreux graphiques éclairent utilement le propos.

Dans le règlement graphique, le choix de couleurs trop proches rend difficile l'identification des secteurs Uh des zones A (hameaux de Sainte-Melaine et Trévallan).

L'Ae recommande de faire du résumé non technique un tome indépendant, et d'améliorer la lisibilité du règlement graphique (choix des couleurs).

2.2. État initial de l'environnement

Le diagnostic socio-démographique présente des analyses très utiles concernant l'évolution de la population (âge, caractéristique des foyers), et les aspects économiques et liés à l'emploi. Chaque chapitre est conclu par une synthèse pertinente des enjeux associés.

La commune a fait réaliser une étude sur les perspectives d'évolution commerciale qui contient des données démographiques ainsi qu'une analyse paysagère. Cette étude est conclue par des pistes d'actions, elle concourt efficacement à l'élaboration d'un projet de plan en adéquation avec les enjeux du territoire et rend compte efficacement des analyses.

La description de l'état initial de l'environnement est généralement très documentée. Pour certains enjeux, les informations ne sont toutefois pas suffisantes pour les caractériser (eau potable, trame verte et bleue). L'état initial des secteurs ouverts à l'urbanisation ne présente pas suffisamment leur intérêt pour la biodiversité et les paysages.

2.3. Justification des choix, solutions de substitution

Le dossier examine trois scénarios d'aménagement du territoire, comprenant des variations dans les hypothèses démographiques (+0,8 %, +1,1 %, +1,5 % par an), et dans l'implantation générale des sites à urbaniser (dans les bourgs, dans les hameaux). Ces scénarios sont évalués du point de vue de l'environnement de façon pertinente. *In fine*, aucun de ces scénarios n'est retenu, le dossier précisant que ceux-ci ont servi de base de réflexion.

Deux hypothèses démographiques sont finalement envisagées : poursuite du rythme de croissance observé entre 2012 et 2017 (+1,1 % par an), et rythme prévu par le SCoT (+2 % par an). Ces hypothèses ne sont pas évaluées du point de vue de leurs incidences environnementales. Le choix se porte sur une valeur intermédiaire, à 1,5 % par an, considérée « raisonnable » et tenant compte d'une demande actuelle de logements indiquée comme forte. La commune met l'accent sur sa volonté de « permettre le renouvellement des générations » et de concentrer l'accueil de population par rapport aux autres communes, en tant que pôle de bassin de vie¹¹. Pour l'habitat, les hypothèses retenues sont présentées, mais ne sont pas discutées¹².

L'Ae recommande de présenter effectivement toutes les options qui ont été examinées, d'intégrer les hypothèses complémentaires mentionnées, d'analyser toutes ces solutions alternatives pour le

¹¹ Page 34 du tome 1.3 Justifications et évaluation environnementale.

¹² Taille des ménages de 2,3 personnes par foyer, réduction de 20 % de la vacance de logements, 123 logements produits en densification du bourg et des hameaux, 25 logements créés par changement de destination.

développement de l'habitat (évolution de la taille des ménages, vacance de logement, démographie), et d'en évaluer les incidences environnementales.

Compte tenu de l'analyse approfondie du territoire, aboutissant à la mise en lumière d'enjeux, le dossier devrait montrer plus systématiquement comment les choix réalisés par la commune tiennent compte de ces éléments. À titre d'exemple, parmi les enjeux relatifs à la population et à l'habitat identifiés par la commune, il y a le maintien à domicile des personnes âgées par une offre de logements adaptés. Or cet enjeu n'est pas traduit de manière concrète dans le PLU, alors qu'une attention aurait dû être portée dans le rapport de présentation ainsi qu'éventuellement dans les OAP sectorielles.

2.4. Analyse des incidences et mise en œuvre de la séquence éviter, réduire, compenser (ERC)

L'analyse des incidences présente des réflexions intéressantes. Certains impacts probables ne sont toutefois pas identifiés (atteinte aux zones humides par imperméabilisation des secteurs adjacents, dégradation de la qualité des eaux du fait de l'augmentation des effluents d'assainissement¹³, augmentation des trafics automobiles).

Des mesures d'évitement des incidences, voire de réduction sont présentées. Compte tenu de l'insuffisance de description des dispositifs de protection de la trame verte et bleue, il est peu probable que le PLU parvienne à limiter efficacement les atteintes à la biodiversité.

2.5. Dispositif de suivi

Les indicateurs retenus dans le dispositif de suivi ne permettront pas un suivi adéquat de l'environnement communal, car ils ne concernent pas assez ses aspects qualitatifs. Ils devraient surveiller des aspects de l'environnement plus en lien avec les enjeux identifiés, comme la préservation des corridors et réservoirs de biodiversité, la qualité des eaux des milieux récepteurs, la préservation du caractère humide des zones humides identifiées.

Les modalités de mise en œuvre du suivi doivent également être détaillées. En l'état, rien ne garantit que la commune sera en mesure de détecter la survenue d'incidences environnementales négatives, et le dossier ne permet pas de comprendre comment la commune compte, le cas échéant, adapter le plan.

L'Ae recommande de compléter le dispositif de suivi par des indicateurs permettant d'évaluer in situ les incidences environnementales, et de préciser les modalités de ce suivi.

3. Prise en compte de l'environnement par les projets de révision du plan local d'urbanisme et des zonages d'assainissement

3.1. Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La croissance de la population communale, de l'ordre de +0,6 % par an entre 2013 et 2019, marque un ralentissement par rapport aux années précédentes. D'après la commune, la crise de la Covid a entraîné

¹³ Cet aspect est traité dans l'évaluation environnementale des zonages d'assainissement. Un rappel dans le rapport de présentation du PLU s'avère nécessaire.

une hausse importante des demandes de logements. Cette affirmation devrait être mieux étayée. En outre, le caractère pérenne de cette demande nouvelle en logements n'est pas assuré.

D'après le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, Val d'Anast devrait recevoir la moitié des logements du bassin de vie dont elle est le pôle (8 communes concernées), pour 40 % de la consommation foncière, contribuant de ce fait à une légère concentration de la population au sein de Val d'Anast.

Le PADD a pour objectif la réduction de 20 % de la vacance de logements, hypothèse reprise dans le rapport de présentation. Il conviendrait de montrer comment cette résorption peut être atteinte (analyse de la typologie des logements vacants, aspects énergétiques). **Compte tenu de la part importante de logements vacants, la commune dispose d'un important levier de réduction de la consommation foncière, qu'il convient de mobiliser plus largement.**

Les densités minimales à respecter varient de 20 à 23 logements par hectare dans le bourg de Maure-de-Bretagne, et de 15 à 20 logements par hectare pour celui de Campel, en adéquation avec le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine. Les secteurs de densification ont des densités comprises entre 30 et 35 logements par hectare. **Compte tenu du rôle de pôle de bassin de vie qu'a Val d'Anast, des densités plus élevées mériteraient d'être mises en œuvre dans le PLU.**

Par rapport aux PLU de Campel et Maure-de-Bretagne, les évolutions de zonages sont présentées dans le tableau qui suit. L'augmentation des zones urbaines s'explique notamment par le classement des villages de Saint-Melaine et Trévallan.

U	AU	A	N
+17,29 ha	-15,76 ha	-144,18 ha	+142,54 ha

L'aménagement des secteurs 1AU ne créera pas de nouvelles dents creuses. Au sein des OAP correspondantes, des sous-secteurs sont dessinés, devant faire l'objet d'opérations d'ensemble.

L'extension de la zone d'activités économiques est prévue à long terme, via un zonage 2AU. Une modification du PLU sera nécessaire pour permettre son urbanisation, moyennant une démonstration du besoin de ces espaces.

Le PLU définit une zone An ceinturant les bourgs de Campel et Maure-de-Bretagne, où les constructions nouvelles, y compris agricoles, sont interdites pour limiter la création de nuisances et protéger les paysages.

Les six STECAL à vocation économique couvrent une surface de 8 ha. Des règles contraignent les possibilités d'artificialisation des sols (comme la limitation des extensions à 50 % ou 100 % de l'emprise au sol des bâtiments, avec pour certains un maximum de 100 m², ou de 50 % de l'unité foncière).

En conclusion, l'objectif d'une division par deux du rythme de consommation foncière par rapport à la décennie passée conduit, à l'échelle de la commune, à un potentiel de 13 ha à l'horizon 2035, dans lequel s'inscrit donc le projet de PLU.

Pour deux secteurs, l'urbanisation ne sera possible qu'à partir de 2026, concernant 119 logements sur les 245 concernés par les OAP. **Pour renforcer sa maîtrise de la consommation foncière, la commune pourrait conditionner l'ouverture à l'urbanisation de ces zones au remplissage des autres secteurs.**

Si un effort de réduction de la consommation foncière a été consenti au regard des possibilités permises par le SCoT (40,5 ha jusqu'à 2035), des leviers supplémentaires pourraient être mobilisés en vue de limiter efficacement la consommation foncière. Les densités pourraient être revues à la hausse et la mobilisation du parc de logements vacants devrait constituer un objectif prioritaire pour la commune.

3.2. Préservation du patrimoine naturel et bâti

3.2.1. Biodiversité

Le PADD établit plusieurs objectifs concernant la biodiversité, comme la préservation des espaces naturels et des composantes de la trame verte et bleue, la limitation de l'altération de la trame noire (objectif 1.1), l'amélioration de la biodiversité en ville et la création d'une ceinture verte autour des deux bourgs (objectif 1.2). Le PADD pourrait être plus ambitieux concernant la trame verte et bleue en fixant comme objectif sa restauration et en interdisant la destruction des zones humides compte tenu de leur rareté.

La description de l'état initial de la biodiversité est globalement bien étayé. Elle gagnerait à présenter les conditions de la préservation de la biodiversité de la Znieff de type 1 Etang de Livry. Pour la trame verte et bleue, l'identification repose sur une analyse cartographique. La réalité des corridors et réservoirs écologiques nécessite d'être établie de manière plus solide, et les fonctionnalités associées (pour la biodiversité, et non pas pour les humains comme cela est présenté dans le dossier) devraient être identifiées. Ce travail pourrait être mené en complément de l'inventaire communal de la biodiversité présenté aux pages 72 et 73 du tome 2 du rapport de présentation. Des informations concernant la trame noire compléteraient utilement le dossier.

Un travail de classement des haies et boisements au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme a été effectué en concertation avec les agriculteurs. La commune a choisi de ne classer aucun boisement en « espace boisé classé » qui offre une protection plus forte, dans un objectif de souplesse. **Le renforcement de l'étude de la trame verte et bleue et de ses fonctionnalités devrait pourtant conduire à l'identification d'espace dont la protection est prioritaire.** D'après le dossier, la destruction des haies pourra être refusée « si elle met en péril une continuité écologique »¹⁴. Ces haies devraient être identifiées clairement dans le dossier. Des compensations sont également évoquées pour l'abattage d'arbres remarquables et de haies. De même, le dossier gagnerait à préciser sous quelles conditions ces compensations seront demandées.

Les cours d'eau, les plans d'eau et les zones humides ont également été classés au titre des paysages. Le règlement interdit au sein des zones humides les constructions qui ne sont pas destinées à les protéger ou les restaurer. Il autorise les habitats légers ne portant pas atteinte à l'intégrité des zones humides. Le secteur 1AUB « Les Epines II » se situe en bordure d'un cours d'eau. Le risque de drainage des zones humides est identifié, mais n'apparaît toutefois pas dans l'OAP. De la même manière, le secteur 2AUL est mitoyen d'une zone humide. Situé en amont de celle-ci, son urbanisation est susceptible de modifier l'arrivée d'eau par ruissellement.

L'Ae recommande de renforcer la prise en compte des zones humides dans les ouvertures à l'urbanisation en veillant à traiter efficacement tout risque de drainage ou de perturbation des apports hydrauliques.

Un linéaire de 600 m de haies bocagères est concerné par les ouvertures à l'urbanisation¹⁵. Ces haies sont pour la plupart préservées par les OAP.

L'OAP « continuités écologiques » contient trois parties (explications pédagogiques concernant la trame verte et bleue, trame verte et bleue de Val d'Anast, recommandations et prescriptions). Elle est présentée comme un guide dont la bonne prise en compte devra être justifiée par les porteurs de projet. Elle contient des illustrations de maintien de la perméabilité lors de la création de clôtures, murets et en dessous des routes à fort passage. Les haies monospécifiques sont à éviter. Elle définit comme objectifs la restauration des berges des cours d'eau lorsque ceux-ci ont été canalisés, le maintien de la ripisylve¹⁶, la gestion des eaux pluviales via des espaces dédiés (-noues, jardin de pluie, aire de jeux inondable...). Des

14 Page 176 du tome 1.3 du rapport de présentation.

15 Page 172 du tome 1.3 du rapport de présentation.

16 Ensemble des formations boisées au bord d'un cours d'eau qui présente plusieurs intérêts écologiques comme la protection des berges contre l'érosion, la dissipation des courants, l'épuration et la fixation des sédiments et des polluants. Une ripisylve permet également de former un couloir naturel pour de nombreuses espèces.

recommandations portent sur la prise en compte des effets cumulés des aménagements sur les zones humides (drain, route, remblai, talus, fossé), l'utilisation limitée des éclairages permanents, remplacés par des bornes d'éclairages au sol avec orientation vers le bas, l'interdiction d'éclairer vers les milieux naturels.

L'OAP « Mieux construire » contient également des recommandations pour améliorer la biodiversité en ville (conserver les éléments végétaux lors des opérations, protéger les espaces de pleine terre de toute artificialisation).

Ces deux OAP sont favorables à la bonne prise en compte de la biodiversité. Certaines dispositions mériteraient d'être rendues contraignantes, dans la mesure où le rapport de prise en compte prévu peut permettre de s'en éloigner (concernant les haies monospécifiques, le maintien des perméabilités écologiques dans les aménagements).

3.2.2. Ressource en eau et milieux aquatiques

Eau potable

L'état initial de la ressource en eau potable n'est pas détaillé. Il devrait préciser les consommations sur le territoire, et les sources d'approvisionnement. D'après la commune, il n'existe pas de pression sur la ressource ni de difficultés d'approvisionnement, mais le dossier n'apporte aucun élément pour appuyer cette affirmation.

D'après le dossier, l'augmentation de population entraînera une augmentation des besoins en eau potable estimé à 40 880 m³ par an. **Le PLU de Val d'Anast contribuera à l'augmentation des besoins en eau potable du territoire. Cet aspect est à prendre en compte dans une perspective de cumul avec l'augmentation de population dans les territoires voisins.**

Effets sur les milieux aquatiques

La commune dispose de réseaux séparatifs pour les assainissements des eaux usées et pluviales. Une station d'épuration de capacité 3 100 EH traite les eaux usées du bourg de Maure-de-Bretagne ainsi que d'une partie du bourg de Mernel. Le bourg de Campel dispose d'une station d'épuration d'une capacité de 400 EH. D'après le portail national de l'assainissement, les deux stations d'épuration de la commune respectent la réglementation. Toutefois d'après le dossier, des dysfonctionnements sont observés en période hivernale avec des apports d'eaux parasites depuis les nappes d'eau entraînant un dépassement de la capacité de traitement de la station d'épuration de Maure-de-Bretagne. La commune a entrepris un programme de travaux en vue de réduire ce problème. En 2022, 331 des 1241 systèmes d'assainissement autonome contrôlés sont non-conformes avec risque (travaux attendus sous 4 ans).

Les sites ouverts à l'urbanisation seront raccordés à l'une des deux stations d'épuration de la commune. D'après la commune, l'augmentation de population ne devrait pas entraîner de dépassement des capacités épuratoires des stations. En outre, d'après le dossier, les augmentations d'effluents induites par le PLU devraient avoir un effet très limité sur la qualité des eaux, y compris en période d'étiage.

Concernant les eaux pluviales, quatre bassins d'orage servent à tamponner les eaux de ruissellement de 11 ha de zones urbaines, soit environ 8 % des surfaces artificialisées. Si aucun rejet d'eaux usées n'a été identifié, le zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales mentionne toutefois des pollutions sans donner plus d'information. Certains tronçons du réseau situés à l'aval ne sont parfois pas en capacité d'écouler tous les flux.

Le PLU définit un « coefficient d'imperméabilisation », variant de 20 à 50 % de pleine terre selon les zones. Le dossier gagnerait à présenter les valeurs de pleine terre actuellement observées dans ces zones afin de montrer que les valeurs retenues apportent bien un gain.

D'après l'annexe sanitaire, des inondations sont rencontrées en six endroits du territoire. Il convient de compléter cette information par l'emplacement des inondations et de mieux les caractériser.

Pour les huit secteurs couverts par des OAP, les débits de fuite des ouvrages de régulation des écoulements pluviaux sont limités à 3 l/s/ha pour tous les secteurs.

La commune a bien identifié des besoins de stockage pour les eaux pluviales pour les secteurs ouverts à l'urbanisation, et a intégré au sein des OAP correspondantes les emplacements prévisionnels des bassins (secteur La Gilardais). Une étude a été menée afin de montrer la réduction des rejets de matières en suspension produite par les ouvrages de régulation des eaux pluviales.

Le dossier contient un ensemble de préconisations pour limiter les risques de pollutions des milieux aquatiques durant les travaux.

La réalisation conjointe des zonages d'eaux pluviales et eaux usées avec le PLU est favorable à la bonne prise en compte des enjeux liés à la gestion des assainissements. Les évolutions du système d'assainissement des eaux usées, liées à la réparation des dysfonctionnements sur le réseau, devraient réduire le risque de dégradation des milieux récepteurs. La gestion des eaux pluviales est conçue de manière à limiter le risque d'inondation en aval et les emports de matières dans les cours d'eau. Il convient toutefois de renforcer l'analyse concernant les cas où des inondations sont déjà observées, de présenter des mesures destinées à les empêcher, et de montrer les gains apportés par le coefficient de pleine terre.

3.2.3. Paysage

Le diagnostic comprend une analyse paysagère détaillée, portant sur l'architecture et le patrimoine, et présentant les grandes unités paysagères du territoire, avec un approfondissement concernant le paysage urbain.

Les chapitres 4 et 7 de l'OAP « Mieux construire » ont des effets sur les paysages, notamment via les recommandations portant sur l'implantation du bâti, la conservation, la restauration et la valorisation des éléments patrimoniaux. Ces dispositions mériteraient d'être traduites également au sein des OAP sectorielles où les paysages sont pris en compte de manière générique. Par exemple, le secteur à urbaniser « Campel Est » jouxte l'église néogothique du bourg, ainsi qu'un ensemble de constructions patrimoniales. À ce titre, il convient de compléter l'OAP correspondante par des mesures visant à favoriser l'intégration architecturale des constructions nouvelles.

3.3. Risques naturels

Une superficie de 210 ha est concernée par l'aléa inondation d'après l'atlas des zones inondables. Aucun secteur d'extension n'est situé en zone inondable. La gestion des eaux pluviales évoquée précédemment devrait contribuer à limiter l'augmentation du risque d'inondation.

3.4. Changement climatique, énergie et mobilité

3.4.1. Climat

Le parc de « la Croix des Trois Chesnots » composé de quatre éoliennes est en activité depuis 2010 au nord de la commune. Il produit en moyenne 16 000 MWh/an, soit l'équivalent de la consommation moyenne en électricité (chauffage compris) d'environ 3 000 foyers. La production photovoltaïque atteint quant à elle 407 MWh en 2019. Un deuxième parc est en projet. Le PADD prévoit l'identification des secteurs où pourront être installées de nouvelles éoliennes. Le photovoltaïque devra être installé en priorité sur des bâtiments ou des espaces déjà artificialisés (sites dégradés, anciennes décharges, carrière).

Le règlement du PLU permet la construction d'installations de production d'énergie renouvelable. La commune aurait pu aller plus loin en créant un secteur où les performances énergétiques et environnementales doivent être renforcées, comme le permet l'article L151-21 du code de l'urbanisme.

Le PLU encourage le recours aux énergies renouvelables, mais est très peu prescriptif en termes d'atténuation du changement climatique. L'OAP thématique « Mieux construire » ne comporte pas de mesures incitatives ni prescriptives concernant, par exemple, l'orientation des façades principales. **Le projet de PLU reste émetteur de gaz à effet de serre (GES) et ne traduit pas une ambition à la hauteur des objectifs des politiques publiques en la matière¹⁷. À ce stade, le projet de PLU n'engage pas la commune sur une trajectoire compatible avec l'atteinte des objectifs régionaux et nationaux.**

3.4.2. Mobilités

Les mobilités font l'objet d'un chapitre dédié dans le PADD de Val d'Anast, qui définit l'objectif de développement des déplacements alternatifs à la voiture individuelle (transports en commun, modes actifs).

L'OAP « Mieux construire » contient trois chapitres portant sur les déplacements, avec des recommandations visant à développer un réseau cohérent pour les piétons et vélos, la gestion des espaces de stationnement, et l'organisation des accès automobiles aux parcelles. Ces dispositions demeurent toutefois limitées, et le PLU devrait contribuer à l'augmentation des trafics automobiles, en particulier à destination de Rennes Métropole. *A minima*, une étude plus détaillée concernant les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle utilisés pour les déplacements domicile-travail devrait être menée en vue de limiter l'augmentation des trafics.

Pour la MRAe de Bretagne,

Par délégation du président,

Signé

Florence CASTEL

17 Notamment une réduction des émissions de 37 % d'ici 2030 prévue par le SRADDET ou la neutralité carbone en 2050 visée par la stratégie nationale bas-carbone.



**PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale
des Territoires
et de la Mer**

SATT

Rennes, le 5 avril 2023

Service aménagement des territoires et transitions

Pôle urbanisme et contractualisation

N. Ref : 20230404_DEC_SATT_valdanast_STECAL

Affaire suivie par : Sandrine LE PEILLET

Tél. : 02 90 02 33 29

Courriel : ddtm-cdpenaf@ille-et-vilaine.gouv.fr

CDPENAF DU 04 AVRIL

*Consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
au titre L. 151-13 du code de l'urbanisme.*

Commune : VAL D'ANAST

Procédure : Révision du PLU

Examen : Délimitation de 6 STECAL :

- 3 STECAL à vocation « activités-tourisme »

- AL1 Ancienne discothèque
- AL3 Ancien Musée
- AL6 Manoir de la Bourousais

- 3 STECAL à vocation « activités »

- AL2 Entreprise de Travaux Agricole
- AL4 ETA et travaux publics
- AL5 Mécanique agricole

Avis : **Avis simple favorable pour l'ensemble des STECAL**

Le Président de la CDPENAF

Bertrand Durin
Chef du service aménagement des territoires et
transitions

Transmission électronique à :
accueil@valdanast.fr
p.piscitelli@vallonsdevilaine.fr



**PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale
des Territoires
et de la Mer**

Service Aménagement des Territoires et Transitions
Pôle Urbanisme et Contractualisation
N. Ref : 20230404_DEC_SATT_valdanast_reglement

Rennes, le 5 avril 2023

CDPENAF DU 04 AVRIL

*Consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
au titre L. 151-12 et R. 151-26 du code de l'urbanisme.*

Commune : VAL D'ANAST

Procédure : Révision du PLU

Examen : du règlement des annexes et extensions en zone A et N

Avis : **Avis simple favorable pour le règlement sous réserve** :

- de fixer l'emprise au sol maximale des extensions et annexes à 60 m²

Le Président de la CDPENAF

Bertrand Durin
Chef du service aménagement des territoires et
transitions

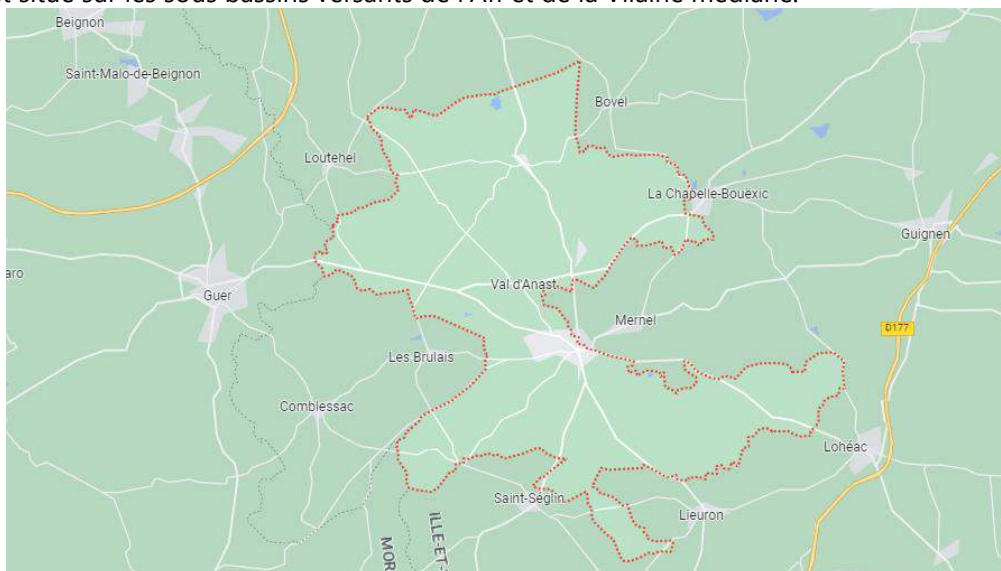
Transmission électronique à :
accueil@valdanast.fr
p.piscitelli@vallonsdevilaine.fr

A202312 - Avis de la CLE du SAGE Vilaine sur le projet de PLU révisé de Val d'Anast (35)

Présentation du dossier :

Le projet concerne la révision du projet de PLU de la commune de Val d'Anast, commune nouvelle créée par la fusion des communes de Campel et de Maure-de-Bretagne en 2017. Ce Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de prendre en compte les évolutions réglementaires et le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, lutter contre l'étalement urbain, soutenir la place de l'agriculture sur le territoire et développer et structurer l'offre touristique (délibération d'arrêt du projet).

Le projet est situé sur les sous bassins versants de l'Aff et de la Vilaine médiane.



Localisation du projet (source : Maps)

Analyse du dossier :

Concernant les cours d'eau, la commune indique avoir utilisé les inventaires validés par la CLE et les cartographies semblent correspondre. Toutefois, le dossier indique 116 km de cours d'eau contre 140 dans les données à disposition de l'EPTB Eaux & Vilaine. L'inventaire communal actualisé des zones humides a été validé par la CLE en 2016. Le rapport mentionne 679,8ha de zones humides, alors que les données validées font état de 695,49 ha de zones humides sur le territoire communal. Ces chiffres seront à confirmer pour vérifier qu'il n'y a pas d'oubli.

Dans le rapport de présentation – partie état initial de l'environnement :

En page 36, il est expliqué que la compétence production d'eau potable est assurée par le SMG 35 et que la distribution est faite par deux syndicats (Forêt de Paimpont et les Bruyères)

En page 37, il est indiqué que la commune possède deux stations d'épuration, correspondant aux deux anciens bourgs, et avec les particularités suivantes :

- Sur Maure-de-Bretagne, le système fonctionne en boues activées, pour 3100 EH et une charge entrante de 30%. Toutefois des dépassements hydrauliques en été constatés en période hivernale, conduisant à la réalisation d'un diagnostic des réseaux en 2018 qui doit être suivi de travaux.
- Sur Campel, le système est un lagunage naturel d'une capacité de 400 EH, pour laquelle la surveillance indique une charge entrante de 20% et une charge théorique de 50%.

Les détails sont fournis en annexe sanitaire.

Un zonage d'assainissement existe depuis 2010 et est actualisé en parallèle du PLU.

En page 41, il est indiqué que la partie Maure-de-Bretagne dispose d'un schéma directeur des eaux pluviales depuis 2017, mais pas Campel. Le réseau est séparatif et il existe quelques ouvrages de type noues ou bassin de rétention.

En page 54, il est indiqué que les boisements couvrent 845 ha du territoire, et que les haies et ripisylves sont recensées sur 290 km (inventaire réalisé par le Syndicat Mixte du Grand Bassin de l'Oust).

En page 81, l'atlas des zones inondables est présenté, pour les débordements de l'Aff et du Combs, pour 210ha concernés sur le territoire.

Dans le rapport de présentation – partie justifications et évaluation environnementale :

En page 31, il est indiqué que les haies et boisements identifiés au diagnostic sont identifiés en éléments du paysage à préserver. Les cours d'eau et plans d'eau sont protégés, ce qui n'est pas nécessaire pour la majorité des plans d'eau et même fortement déconseillé pour laisser la possibilité de renaturer des milieux naturels plus favorables. Un recul de 5 mètres du cours d'eau est prescrit (page 75).

En page 31, il est indiqué qu'un inventaire complémentaire a été réalisé pour les zones humides dans les zones à enjeux et que toutes les zones humides sont protégées dans le règlement. Ces investigations complémentaires ne sont pas présentées dans le dossier (localisation, résultats), ce qui ne permet pas de savoir ce qui a été investigué. La CLE préconise a minima une vérification des secteurs prévus en urbanisation, afin d'appliquer la séquence « éviter - réduire – compenser » si nécessaire. En page 178, il est précisé que les investigations ont été menées sur les secteurs de projet et que ceux qui impactaient trop de zones humides ont été supprimé, il serait utile de joindre les éléments techniques à l'appui.

En page 192, il est indiqué que la production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle. Avec la mise en œuvre du PLU, il est prévu un accroissement de la demande de 40880m³/an, mais il n'est pas analysé la disponibilité de la ressource au regard de ces besoins.

En page 193, il est indiqué que la charge entrante en station d'épuration est de 782 EH (pour 978 habitants et un maximum de 326 logements) sur Maure-de-Bretagne et de 127 EH (pour 159 habitants et 53 logements maximum) sur Campel. Les deux systèmes d'assainissement ont la capacité de gérer ces nouveaux flux.

En page 195, il est indiqué que le règlement préconise la mise en place de méthodes alternatives pour la gestion des eaux pluviales, plutôt que l'installation systématique de bassins de rétention.

En page 197, il est précisé qu'aucune zone à urbaniser n'est localisée dans les zones concernées par le risque inondation par débordement de cours d'eau. La collectivité a également mis en place des coefficients de pleine terre pour réduire l'imperméabilisation des sols et limiter le ruissellement et le risque d'inondation.

En page 158, le rapport reprend les éléments du SAGE Vilaine pour analyser la compatibilité du projet avec lui. Cependant, il n'est pas fait mention de l'article 7 du règlement, qui s'impose aux tiers et concerne tout particulièrement les particuliers : Interdiction de création de nouveaux plans d'eau de loisirs. Le zonage de cette règle s'applique sur la commune de Val d'Anast.

Dans les annexes sanitaires :

La liste des annexes montre l'absence des zonages d'assainissement eaux pluviales et eaux usées dans les pièces du dossier, qui seront à joindre.

Dans le règlement :

Les zones humides et cours d'eau sont identifiés au règlement graphique dans le cadre des éléments de paysage à préserver, et font l'objet d'une trame spécifique et d'un linéaire qui se superpose aux différents zonages. Le règlement écrit spécifie, pour les zones humides, que n'y sont autorisés que les aménagements de préservation des zones humides ou n'y portant pas atteinte.

Globalement, dans le règlement, il n'est rien spécifié sur les espèces invasives. Pourtant, en page 159 de l'évaluation environnementale, il est indiqué que la liste des espèces invasives est annexée au règlement. Il sera donc utile de préciser dans la partie « traitement environnementale et paysager » de chaque zone que « Les plantations à créer doivent respecter la liste des espèces locales annexée au présent règlement écrit » et d'annexer cette liste.

Concernant la gestion des eaux pluviales, les prescriptions générales du règlement préconisent la mise en place de solutions alternatives et l'infiltration des eaux. Il pourrait être judicieux d'indiquer la nécessité de se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales, en joignant effectivement celui-ci.

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

La Commission Locale de l'Eau souligne l'intérêt des travaux engagés par la commune dans la réalisation de son PLU révisé, qui prend largement en compte les enjeux environnementaux. Toutefois, le projet de PLU révisé de la commune de Val d'Anast est **incomplet pour que sa compatibilité** au SAGE de la Vilaine puisse être analysée. Les compléments attendus portent sur les compléments d'inventaires aux zones humides (localisation, résultats) et sur la vérification des superficies et linéaires de zones humides et de cours d'eau par rapport aux données du SAGE. D'autre part, la CLE recommande **l'intégration de l'article 7 du SAGE** dans les prescriptions générales du règlement écrit et de compléter le dossier avec les annexes manquantes (zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées).

À la Roche Bernard, le 20 mars 2023
Le Président de la CLE du SAGE Vilaine
Michel DEMOLDER



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 27/02/2023

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
14	11	12

Vote
A l'unanimité
Pour : 12
Contre : 0
Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt
en Préfecture de Rennes
Le

L'an 2023, le 27 février à 20:30, le Conseil Municipal de la Commune de Comblessac s'est réuni à la Salle du Conseil Municipal, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de RICAUD Christophe, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 20/02/2023.

La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 20/02/2023.

Présents : RICAUD Christophe, GERARD Philippe, JOUVINIER Claude, THEAUDIN Stéphanie, FEVRIER Jean-Pierre, MOTEL Romain, CHAUVEL Anaïs, MOTAIS Elodie, VARRIER Karine, DANILO Franck, ROUSSIERE Didier

Excusé(s) ayant donné procuration : BERHAULT Patricia à JOUVINIER Claude

Absent(s) : LAZE Karine et PAYEN Nathalie

A été nommé secrétaire : JOUVINIER Claude

2023-014- Avis sur la révision générale du PLU de la commune de Val d'Anast

Monsieur le Maire rappelle que la commune de Val d'Anast est une commune nouvelle issue de la fusion des communes de Campel et Maure-de-Bretagne le 1er janvier 2017.

Chaque commune possède chacune un PLU (Plan Local d'Urbanisme), approuvé le 22/01/2009 pour Campel et le 23/09/2013 pour Maure de Bretagne. L'objectif de ce futur PLU est la mise en cohérence et l'harmonisation des différentes pièces qui le constituent pour le mettre en conformité avec l'état actuel du droit de l'urbanisme et mener une nouvelle réflexion sur le développement de la commune nouvelle.

Par délibération n°23-01 en date du 09/01/2023, la commune nouvelle de Val d'Anast a arrêté le projet de son PLU.

En sa qualité de commune limitrophe, Comblessac est sollicitée pour avis avant l'organisation de l'enquête publique.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

✎ **Emet** un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Val d'Anast

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Pour copie conforme :
En mairie, le 02/03/2023

Le secrétaire de séance
Claude JOUVINIER

Le Maire
Christophe RICAUD



16 JUIN 2023

REÇU LE

Direction générale des services
Pennrenerzh ar servijoù

Direction de l'aménagement et de l'égalité
Pôle planifications territoriales
Personne chargée du dossier : Arnaud DEGOUYS,
Chargé de la planification régionale et du SRADDET
Tél. : 02 90 09 17 37
Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Monsieur Pierre-Yves REBOUX
Maire
11 rue de Lohéac
Maure de Bretagne
35330 VAL D'ANAST

→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances
N° : M/DIRAM/POPLAN/AD

Rennes, le **08 JUIN 2023**

Objet : Arrêt du projet de PLU

Monsieur le Maire,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Arrêt du projet de PLU le 2 février 2023 et je vous en remercie.

Le 18 décembre 2020, à l'issue de trois années de co-construction avec et dans les territoires avec toutes les collectivités, acteurs économiques, associations, citoyen-ne-s de Bretagne dans le cadre de la démarche BREIZH COP, le Conseil régional a adopté le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Le 16 mars 2021, le SRADDET a été approuvé par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire. La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ajoute la lutte contre l'artificialisation des sols dans les objectifs du schéma régional. Aussi le Conseil régional réuni le 17 décembre 2021 a décidé de lancer la procédure de modification du SRADDET.

La loi prévoit une trajectoire de réduction du rythme de l'artificialisation par tranches de dix années, visant l'absence de toute artificialisation nette des sols à horizon 2050 à l'échelle régionale. En outre, la première tranche de dix années (2021-2031), qui a débuté à la date de promulgation de la loi, ne pourra pas dépasser 50 % de la consommation régionale effective des dix années précédant cette promulgation (2011-2021). Ce -50 % régional doit être décliné et territorialisé entre les différentes parties du territoire par le SRADDET Bretagne. La concertation autour de la modification du SRADDET, aujourd'hui en cours, devra ainsi permettre une différenciation des trajectoires de réduction de l'artificialisation en fonction des spécificités et des besoins des territoires, à l'échelle des SCOT. Il reviendra ensuite aux SCOT, en tant que documents intégrateurs et projets de territoire, de différencier à leur tour les trajectoires de réduction vers les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou Intercommunaux (PLU-I) et documents en tenant lieu, qui devront intégrer ces modifications au plus tard le 22 août 2027.

Toutefois, avant ces modifications réglementaires successives, au regard de l'enjeu du développement et de l'aménagement durable de la Bretagne, nous vous invitons à anticiper et intégrer dès aujourd'hui le changement de modèle prévu par la loi, dans l'élaboration ou la révision des Plans Locaux d'Urbanisme communal ou Intercommunal (PLU-I). Si cette prise en compte volontaire reste non obligatoire jusqu'à la territorialisation mise en œuvre par les SCOT, il est de notre responsabilité partagée de viser aujourd'hui cette régulation de -50 %, y compris à l'échelle intercommunale, dans l'attente de l'adoption de la modification du SRADDET, ceci afin de ne pas mettre à mal la différenciation des futures trajectoires de consommation. En effet, nous tenons à attirer votre attention sur le fait que le décompte légal a commencé depuis août 2021 : aussi toute consommation effective réalisée depuis cette date, et ce, même si elle était programmée antérieurement, vient désormais grever les enveloppes régionale, intercommunales et communales futures.

L'engagement des collectivités et établissements publics de Bretagne sera central pour atteindre les objectifs de la loi Climat et Résilience et du SRADDET, en garantissant l'accueil des populations et des activités, l'accessibilité au logement et aux ressources pour toutes et tous, dans une plus grande solidarité et une plus grande sobriété en matière d'artificialisation des sols. Afin de faciliter cette prise en compte anticipée et volontaire du SRADDET par les documents infra régionaux, le SRADDET exécutoire reste consultable sur www.breizhcop.bzh et www.bretagne.bzh/sraddet.

Comptant sur votre mobilisation dans la mise en œuvre de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

Pour le Président du Conseil régional,

la cheffe du Pôle
des Relations territoriales


Catherine GUEGUEN



VOS RÉF. [Val d'Anast ; Révision du PLU]
Consultation pour avis sur le PLU arrêté

NOS RÉF. TER-ART-2023-35168-CAS-
180379-H4M7N4

INTERLOCUTEUR Romain COLLET

TÉLÉPHONE 06 59 47 14 14

E-MAIL rte-cdi-nts-scet@rte-france.com

OBJET PA – Révision du PLU de la
commune de **Val d'Anast**

DDTM d'Ille-et-Vilaine
12, rue Maurice-Fabre
CS 23167
35031 RENNES CEDEX

A l'attention de Monsieur Bébin
clement.bebin@ille-et-vilaine.gouv.fr
ddtm@ille-et-vilaine.gouv.fr

La Chapelle sur Erdre, le 21/02/2023

Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine,

Nous accusons réception du dossier du projet de révision du **PLU de la commune de Val d'Anast** arrêté par délibération en date du 17/11/2022 et transmis pour avis le 02/02/2023 par votre service.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit des lignes :

RTE Réseau de transport d'électricité de Nantes

6 rue Kepler ZAC GESVRINE
BP 4105
44240 La chapelle sur Erdre



www.rte-france.com

05-09-00-COUR



Liaisons aériennes 90 000 Volts :

Ligne aérienne 90kV N0 1 BELLE-EPINE-GUER-PLELAN

Ligne aérienne 90kV N0 1 GUER-MESSAC

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :

<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>

Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'Urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.

1.2 La liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

**RTE
Groupe Maintenance Réseaux BRETAGNE
ZA de Kerourvois Sud
29556 QUIMPER**



Nous constatons que ces éléments sont correctement reportés en annexe du document d'urbanisme

2/ Le Règlement

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **A et N** du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

1. Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2. Dispositions particulières

Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).



Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes :

- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 90 000 volts.

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC les lignes ci-dessus.

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Directeur Adjoint,
Centre Développement Ingénierie Nantes,
P/o

Signature
numérique de
COLLET COLLET Romain
Romain Date :
2023.02.21
16:38:22 +01'00'

David PIVOT

Annexes:



- Note d'information relative à la servitude I4
- Plaquette « PREVENIR pour mieux construire »
-

Copie : Service de la planification du territoire de Val d'Anast accueil@valdanast.fr



TELECHARGEMENT DU RESEAU RTE AU FORMAT SIG SUR LE SITE DE L'OPEN DATA RESEAUX-ENERGIES

Prérequis : un logiciel de SIG est nécessaire pour visualiser les données cartographiques du réseau RTE téléchargeables depuis l'Open Data.

Connectez-vous sur l'Open Data Réseaux Énergies

[Accueil — Open Data Réseaux Énergies \(ODRÉ\) \(reseaux-energies.fr\)](#)



Via l'onglet de « *Données* », dans le menu de gauche « *Mot clé* », déroulez la liste en cliquant sur « *Plus* » puis sélectionnez « *SIG* » puis filtrez « *RTE* »

Filtres

Vue
Analyse 78
Carte 28
Vue personnalisée 3
Modifié
2017 2
2018 41
2019 37
Producteur
RTE 49
GRTgaz 7
GRTgaz, RTE, Teréga 6
AFGNV 3
RTE, METEO-FRANCE 2
SDES, ODRÉ 2
> Plus
Mot clé
Electricité 63
Production 32
Territoire 30
Bilan annuel 29
Région 29
Consommation 26
> Plus

Mot clé

Electricité	89
Gaz	42
Production	38
Consommation	32
Région	31
Territoire	31
Bilan annuel	25
Infrastructure	20
Tableau de Bord Régional	14
Parc de production	13
EnR	11
Filière	11
SIG	11
Stoc	11
IRIS	8

Producteur

RTE 6

On y retrouve la donnée du patrimoine de RTE :

Enceintes de poste RTE (au 8 décembre 2018)
Ce fichier présente, au 8 décembre 2018, pour la France Métropolitaine, l'ensemble des enceintes contenant un ou plusieurs postes électriques.
Producteur : RTE
Licence : Licence Ouverte (Étalaб)
Electricité INSPIRE SIG Infrastructure

Postes électriques RTE (au 8 décembre 2018)
Ce fichier présente, au 8 décembre 2018, pour la France Métropolitaine, l'ensemble des postes électriques de propriété ou copropriété RTE.
Producteur : RTE
Licence : Licence Ouverte (Étalaб)
Electricité INSPIRE SIG Infrastructure

Points de passage souterrains RTE (au 8 décembre 2018)
Ce fichier présente, au 8 décembre 2018, pour la France Métropolitaine, l'ensemble des points de passages appartenant aux lignes souterraines du réseau public de transport d'électricité géré par RTE.
Producteur : RTE
Licence : Licence Ouverte (Étalaб)
Electricité INSPIRE SIG Infrastructure

Lignes aériennes RTE (au 8 décembre 2018)
Ce fichier présente, au 8 décembre 2018, pour la France Métropolitaine, l'ensemble des lignes aériennes du réseau public de transport d'électricité géré par RTE.
Producteur : RTE
Licence : Licence Ouverte (Étalaб)
Electricité INSPIRE SIG Infrastructure

Lignes souterraines RTE (au 8 décembre 2018)
Ce fichier présente, au 8 décembre 2018, pour la France Métropolitaine, l'ensemble des lignes souterraines du réseau public de transport d'électricité géré par RTE.
Producteur : RTE
Licence : Licence Ouverte (Étalaб)
Electricité INSPIRE SIG Infrastructure

Pylônes RTE (au 8 décembre 2018)
Ce fichier présente, au 8 Décembre 2018, pour la France Métropolitaine, l'ensemble des pylônes appartenant aux lignes aériennes du réseau public de transport d'électricité géré par RTE.
Producteur : RTE
Licence : Licence Ouverte (Étalaб)
Electricité INSPIRE SIG Infrastructure

On y retrouve les couches du réseau scindé en fonction de la typologie des ouvrages :

- Lignes aériennes
- Liaisons souterraines
- Pylônes
- Localisation et Enceintes de postes électriques
- Points de passage souterrain (domaine Liaison souterraine : chambres de raccordement)

Cliquez sur le jeu de données que vous souhaitez télécharger (ici par exemple, les lignes souterraines).

Prenez connaissance des informations écrites qui s'affichent, cliquez sur l'onglet « [Informations](#) » puis descendez en bas de la page.


Lignes souterraines RTE (au 5 décembre 2020)


Informations Tableau Carte Analyse Export AP

Ce fichier présente, au 5 décembre 2020 pour la France Métropolitaine, l'ensemble des lignes sot

Dans la rubrique « [Pièces jointes](#) » puis cliquez sur le fichier [.zip](#) le plus récent pour lancer le téléchargement (de l'ensemble du jeu de données au format Shape).

Pièces jointes
Cliquez pour replier

 06 06 2020 RESEAU_ELECTRIQUE_SOUTERRAIN.zip

 RESEAU_ELECTRIQUE_SOUTERRAIN 05 12 2020.zip

Attention de bien télécharger les données les plus récentes

Voir l'onglet « [Export](#) » pour consulter les autres formats disponibles

Lignes souterraines RTE (au 8 décembre 2018)

[Informations](#) [Tableau](#) [Carte](#) [Analyse](#) **[Export](#)** [API](#)

Ce jeu de données est sous licence : Licence Ouverte (Etabl)

Formats de fichiers plats

CSV  Jeu de données entier
Le CSV utilise le point-virgule (;) comme séparateur.

JSON  Jeu de données entier

Excel  Jeu de données entier

Formats de fichiers géographiques

GeoJSON  Jeu de données entier

Shapefile  Jeu de données entier
▲ Ce format d'export est limité à 50 000 enregistrements. Vous pouvez ajouter des filtres à votre requête pour rentrer dans les limites de taille.

KML  Jeu de données entier


Déclassement des EBC

La donnée matérialisant le balancement des câbles (sur laquelle RTE se base pour déterminer la largeur optimale des bandes de déclassement autour des liaisons aériennes qui traversent des EBC) se trouve ici :

[Végétation dans l'emprise des lignes RTE — Open Data Réseaux Énergies \(ODRÉ\) \(reseaux-energies.fr\)](#)

Voir le fichier .zip (BDR_CGGLA...) de la page « Informations » :

Suivre les mises à jour

 Suivre les mises à jour

En vous abonnant à ce jeu de données, vo

Dernier traitement 12 octobre 2020 17:48 (métadonnées)
10 septembre 2019 20:57 (données)

Pièces jointes

Cliquez pour replier

 BDR_CGGLA_VEGEO_20190705.zip

Attention toutefois à la date de mise à jour car le réseau évolue et la diachronie des données peut entraîner des erreurs de déclassement.


Pour toute question, vous pouvez envoyer un mail à rte-inspire-infos@rte-france.com



Le réseau de transport d'électricité

EN RÉSUMÉ

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
.....
.....
.....
.....
.....
.....

→ 
UNE SERVITUDE I4 EST-ELLE PRÉSENTE SUR LA ZONE DU CHANTIER ÉTUDIÉ ?

SI OUI ALORS...



CONTACTEZ RTE !

POUR NOUS CONTACTER

[Empty white box for contact information]

© Février 2018 - Conception et réalisation : DIALLECTICA - Crédits photos : Médiathèque RTE. Tous droits réservés.
RTE - Réseau de Transport d'Électricité, société anonyme à Directeur et Conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 € - RCS Nanterre 444 619 258.



Le réseau de transport d'électricité

Prévenir pour mieux construire



INFORMEZ RTE des projets de construction à proximité des lignes électriques à haute et très haute tension

PRÉVENEZ RTE

pour mieux instruire

Il est important que vous informiez RTE, Réseau de transport d'électricité, lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme, et ce afin de vous assurer de la compatibilité de vos projets de construction avec la présence des ouvrages électriques existants.

C'est en effet au cas par cas que les distances de sécurité à respecter sont déterminées, selon diverses prescriptions réglementaires* et en fonction des caractéristiques des constructions.

Le saviez-vous ?

UNE COMMUNE SUR DEUX EST CONCERNÉE PAR UNE SERVITUDE I4**
ALORS, SI C'EST LE CAS DE VOTRE COMMUNE, CONTACTEZ-NOUS !

QUELS PROJETS DE CONSTRUCTION SONT CONCERNÉS ?

- Tous les projets situés à **moins de 100 mètres** d'un ouvrage électrique aérien ou souterrain de RTE.

QUELS SONT LES DOSSIERS CONCERNÉS ?

- **Les instructions** (permis de construire, certificat d'urbanisme...).
- **Les « porter à connaissance » et les « projets d'arrêt »** (Plan Local d'Urbanisme...).

Quels que soient les travaux effectués, **la présence à proximité d'une ligne électrique haute et très haute tension est une contrainte à prendre en compte** (réfection toiture, pose d'antenne, peinture, ravalement de façade, élagage...).

OÙ TROUVER L'IMPLANTATION DES OUVRAGES ÉLECTRIQUES RTE ?

- Sur le plan des servitudes I4 du plan d'urbanisme de la commune (PLU, cartes communales).

+ de 105 000 km

Dans le cadre de sa mission de service public, RTE, Réseau de transport d'électricité, exploite, maintient et développe le réseau électrique aérien et souterrain à haute et très haute tension.

de lignes en France pour assurer la solidarité entre les régions afin que chacun ait un accès économique, sûr et propre à l'énergie électrique.

* Arrêté interministériel du 17 mai 2001 et Code du travail.

** Servitude I4 : servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine.

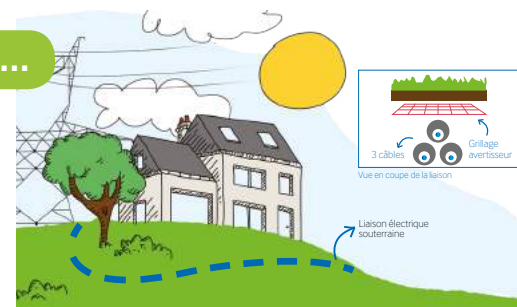
CONTACTEZ RTE

pour mieux construire

SI VOUS CONTACTEZ RTE...

LES GARANTIES

- **Projet compatible :**
 - ▶ début des travaux.
- **Projet à adapter au stade du permis de construire :**
 - ▶ début des travaux retardé, mais chantier serein et au final compatible.



SI VOUS NE CONTACTEZ PAS RTE...

LES RISQUES

- ▲ **L'arrêt du chantier :** modification nécessaire du projet même après la délivrance du permis de construire.
- ▲ **L'accident pendant et après le chantier :** construire trop près d'une ligne, c'est risquer l'électrocution par amorçage à proximité d'une ligne aérienne ou l'accrochage de la ligne souterraine avec un engin de chantier.
- ▲ **La modification ou destruction d'une partie du bâtiment après construction.**



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL
SEANCE DU 23 MARS 2023**

L'an deux mil vingt-trois, le 23 mars à 18 heures, le Comité syndical dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie de MONTERFIL, sous la présidence de M. David MOIZAN, Président.

Date de convocation : 13/03/2023

Nombre de membres en exercice : 16

Nombre de membres présents : 10

Nombre de membres votant : 11

Présents : Pascal COSTARD (suppléant), André DELAROCHE, Murielle DOUTÉ-BOUTON, Olivier HERVAULT, Kristelle JUILLET, Didier LE CHENECHAL, François LE MERLUS, Alain LEFEUVRE, David MOIZAN, Pierre PERSEHAIE.

Absents excusés : Dominique DAHYOT, Steven PERRICHOT, Ange PRIOUL.

Absents : Didier GUERIN, Pascal GUERRO, Jean-François PLAIN, Christophe VERON.

Pouvoir : Dominique DAHYOT donne pouvoir à David MOIZAN.

Etaient également présents : Xavier GUILLOTON du SMP Ouest 35 et Marie-Hélène STRIOLO, Secrétaire du SMEFP.

Monsieur Alain LEFEUVRE est désigné secrétaire de séance.

N° 2023-08

PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE VAL D'ANAST – AVIS EN TANT QUE PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE

David MOIZAN, Président du SM Eau de la Forêt de Paimpont, expose aux membres présents que le Conseil Municipal de Val d'Anast a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 09 janvier 2023.

En application des dispositions de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, la délibération a été notifiée au Syndicat Mixte Eau de la Forêt de Paimpont. Suivant l'article R153-4 du Code de l'urbanisme, la SMEFP dispose de trois mois à compter de la réception du courrier de la Commune de Val d'Anast, soit jusqu'au 17 avril 2023, pour exprimer son avis.

Le SMEFP n'est propriétaire que d'une parcelle sur cette commune, parcelle n° ZC 219, sur laquelle est implanté le château d'eau de Campel qui sera en zone N (naturelle) du futur PLU. Actuellement cette parcelle est en Boisement à conserver.

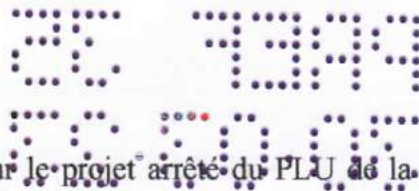
Après avoir fait le point avec le service urbanisme de Val d'Anast, il n'y aura pas de contrainte particulière dans le cadre des travaux de réhabilitation du réservoir de Campel qui est prévue fin 2023, début 2024.

Il n'y a pas de règle particulière s'agissant des clôtures pour ce type d'équipements.

Concernant le classement en « Boisements à conserver », comme il n'y a pas d'arbre sur la parcelle du château d'eau, le syndicat peut demander un déclassement pour éviter toutes contraintes.

Le Comité Syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- demande le déclassement en « Boisement à Conserver » de la parcelle n° ZC 219 sur la commune de Campel – Val d'Anast,



- émet un avis favorable sur le projet arrêté du PLU de la Commune de Val d'Anast du 09 janvier 2023,
- autorise Monsieur le Président à transmettre l'avis au Maire de la Commune de Val d'Anast.

*Acte rendu exécutoire
Après envoi en Préfecture le 28/03/2023
Et notification ou publication le
Pour extrait conforme*

Le Président,

David MOIZAN



I.3 Rapport et conclusions du Commissaire enquêteur

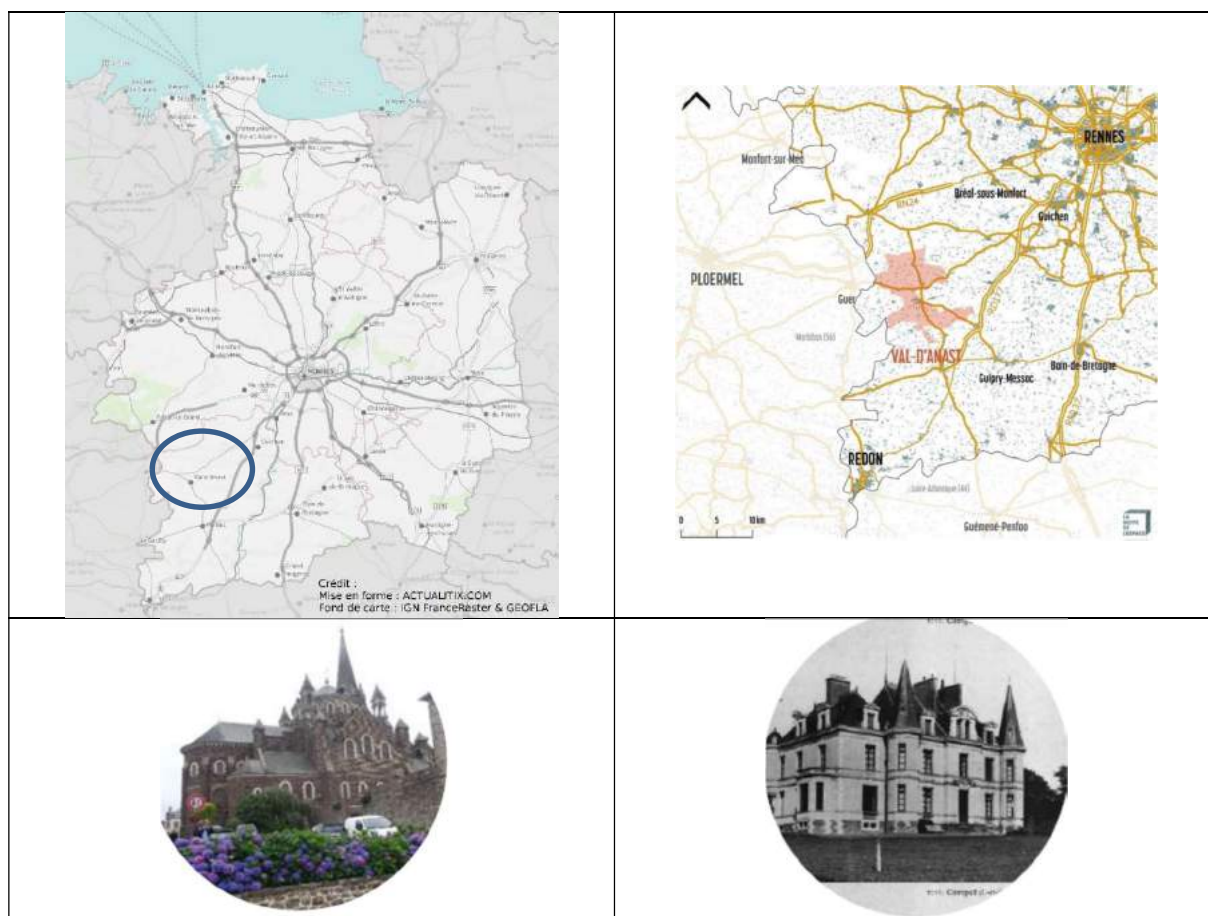
L'enquête publique s'est déroulée du 28/04/23 au 03/06/23

En pièces jointes ci-bas

Commune de VAL d'ANAST
Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme
Révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Enquête Publique unique 28/04/2023 au 03/06/2023

Partie 1 : Rapport de la commissaire enquêtrice
Présentation de l'enquête unique et synthèse des observations



Autorité organisatrice : Mairie de Val d'Anast
Siège de l'enquête : Mairies de Maure de Bretagne et Campel
Maître d'ouvrage : Pierre-Yves Reboux, Maire de Val d'Anast
Commissaire Enquêtrice : Claudine Lainé-Delurier
Référence de l'Enquête : E2300029 / 35

Table des matières

GLOSSAIRE	4
PREAMBULE.....	5
1 Le projet de PLU	6
1.1 Le contexte	6
1.2 Les enjeux du projet	7
1.3 La politique d'aménagement	8
1.4 Démographie et Logements.....	9
1.5 L'économie.....	9
1.6 Les équipements, les services, le commerce	10
1.7 La consommation d'espace	10
1.8 Paysage et Patrimoine	10
1.9 La mobilité	11
1.10 L'environnement, la TVB	11
1.11 La Transition énergétique.....	13
1.12 L'urbanisation	13
1.13 Les OAP thématiques.....	16
1.14 Les servitudes d'utilité publique à respecter	17
1.15 Les mesures ERC – Évitement - Réduction – Compensation	17
1.16 Les indicateurs de suivi	20
2 Les zonages d'assainissement Eaux pluviales et eaux usées.....	21
2.1 Contexte.....	21
2.2 Le projet	21
2.3 Avis PPA	25
2.4 Évaluation Environnementale - Mesures ERC	25
2.5 Les indicateurs de suivi	27
3 Compatibilité avec les documents supra	27
4 Organisation de l'enquête et cadre réglementaire du projet.....	27
4.1 Les codes et les lois	27
4.2 Composition du dossier d'enquête	28
4.3 Concertation préalable.....	29
4.4 Décision.....	30
5 DEROULEMENT de l'ENQUETE	30
5.1 Désignation du Commissaire Enquêteur	30
5.2 Modalités de l'organisation de l'enquête.....	30
5.3 Arrêté de mise à l'enquête.....	31
5.4 Publicité de l'Enquête	31
5.5 Réalisation de l'enquête	31
5.6 Actions après enquête.....	32
6 Observations des PPA et des services sur le PROJET	32
6.1 Synthèse des observations des PPA et services de l'état.....	33
6.2 Réponses de la Maîtrise d'ouvrage aux observations des PPA et services de l'état	38
7 Observations du public et de la commissaire enquêtrice.....	39
7.1 Préambule.....	39
7.2 Synthèse de la participation du public.....	39
7.3 Les observations concernant le PLU	40
7.4 Les observations concernant les zonages d'assainissement	51
8 CONCLUSION	52
9 ANNEXES	53
9.1 Nomination du commissaire enquêteur	53

9.2	Arrêté Municipal de mise à l'enquête	54
9.3	Publicité.....	56
9.4	Certificat d'affichage et lieu d'affichage.....	60

GLOSSAIRE

APER :	Accélération pour la Production d'Énergie Renouvelable (loi)
BASIAS :	Base des Anciens Sites Industriels et d'Activités de Service
BASOL :	Base des SOLs pollués
CDPENAF :	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers
DDTM :	Direction départementale des Territoires et de la Mer
DOO :	Dossier d'Orientation et d'Objectifs du SCoT
EBC :	Éléments Boisés Classés
ELAN :	Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi)
ENS :	Espaces Naturels Sensibles
ERC :	Évitement / Réduction / Compensation
Ha :	Hectares
INSEE :	Institut National de la Statistique et des études économiques
MO :	Maitrise d'Ouvrage
MRAE :	Mission régionale d'Autorité Environnementale
OAP :	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD :	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PCAET :	Plan Climat Air Énergie
PEDMA :	Plan de Prévention et d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés
PLH :	Plan Local de l'Habitat
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
PPA :	Personnes Publiques Associées
PPRI :	Plan de Prévention des Risques d'incendie
PPRN :	Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles
PPRt :	Plan de Prévention des Risques technologiques
SAGE :	Schéma d'Aménagement et de la Gestion des Eaux
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE :	Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion des Eaux
SPANC :	Service Public d'Assainissement Non Collectif
SRADDET :	Schéma Régional d'Aménagement et de développement durable du Territoire
SRCE :	Schéma Régional des Continuités Écologiques
SRU :	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi)
STECAL :	Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
STEP :	STation d'Épuration
TMD :	Transport Matière Dangereuse
TVB :	Trame Verte et Bleue
ZNIEFF :	Zone Naturelle Intérêt Écologique Faunistique et Floristique
ZAN :	Zéro Artificialisation Nette

PREAMBULE

Par arrêté municipal, la commune de Val d'Anast a ouvert une enquête publique unique concernant

*'La révision générale du Plan Local d'Urbanisme
La révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales'*

Ce présent document intitulé,

*'Partie 1- Rapport de la commissaire enquêtrice
Présentation de l'Enquête unique et synthèse des observations'*

résume le projet et ses impacts, présente le dossier mis à disposition du public, expose le déroulement de l'enquête, et la synthèse des toutes les observations, public, PPA, commissaire enquêtrice, ainsi que les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage et l'analyse des réponses.

A ce rapport sont associés les documents

'Procès-verbal de synthèse des observations et Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage'

Le PV recense toutes les observations, du public, de la commissaire enquêtrice, et en regard de chaque observation, la réponse de la maîtrise d'ouvrage. Toutes les pièces fournies par le public lors de l'enquête sont consignées dans le document 'Annexe au PV de synthèse'

Les Conclusions et l'Avis motivé de la Commissaire Enquêtrice font l'objet de deux autres documents distincts, intitulés,

'Partie 2.1- Conclusions et Avis motivé de la commissaire enquêtrice sur la révision du PLU'

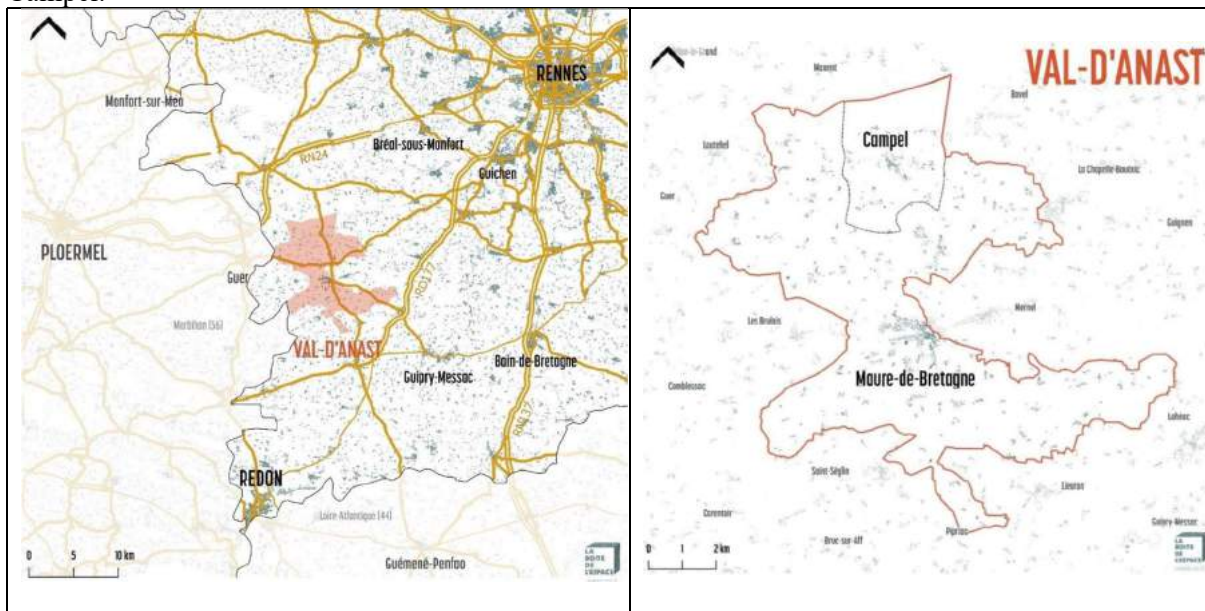
'Partie 2.2- Conclusions et Avis motivé de la commissaire enquêtrice sur la révision des zonages d'assainissement eaux pluviales et eaux usées'

1 Le projet de PLU

1.1 Le contexte

La commune de Val d'Anast se situe en Ille et Vilaine, au Sud-Est de Rennes entre les 2 axes routiers Rennes-Lorient (RN24) et Rennes-Redon (RD177), et proches de Guer et de Ploërmel, villes du département du Morbihan.

Val d'Anast est une commune nouvelle issue de la fusion des communes de Maure de Bretagne et de Campel.



C'est une commune rurale et périurbaine, proche de villes influentes, Redon, Guer et Ploërmel dans le Morbihan et environ à 40 kms de la métropole Rennaise. Elle s'étend sur une grande superficie (7700 hectares), et la population a été évaluée à 3980 habitants (recensement INSEE 2017) et estimée à 4200 en 2023.

La commune est rattachée à plusieurs entités administratives :

- la région Bretagne,
- le département d'Ille et Vilaine,
- Le Pays des Vallons de Vilaine
- la communauté de communes Vallons de Haute Bretagne (VHBC), qui regroupe 18 communes et 43 650 habitants,



Au sein du Pays des Vallons de Vilaine, Val d'Anast est considéré comme un pôle du bassin de vie, ainsi que Guichen, Guipry-Messac et Bain de Bretagne.

1.2 Les enjeux du projet

La commune nouvelle de Val d'Anast a été créée le 1^{er} Janvier 2017, par la fusion des communes de Campel, dont le PLU en vigueur date du 22 Janvier 2009, et de Maure de Bretagne, dont le PLU en vigueur date du 23 Septembre 2013.

Le projet doit permettre de doter la nouvelle commune d'un Plan local d'urbanisme et de réviser les zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.

Il doit prendre en compte les évolutions législatives qui ont donné lieu à des lois 'cadre' concernant la planification et l'urbanisation, lois Grenelle I et II, ALUR, ELAN.

L'expansion de la commune doit être en compatibilité avec

- Le SCoT du Pays de Vallons de Vilaine, qui regroupe 2 Intercommunalités (Vallons de Haute Bretagne et Bretagne Porte de Loire) soit 38 communes et 75000 habitants
- Le PLH de Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC),
- Le SDAGE Loire Bretagne (2016-2021),
- Le SAGE Vilaine,
- Le SRADDET Bretagne,
- Le PGRI du Bassin Loire Bretagne (2022-2027),
- Le Schéma Régional du Climat de l'air et de l'énergie et le PCAET,
- Le SRCE,
- Le Plan Départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
- Le Schéma de Cohérence Régional de l'aménagement du numérique de Bretagne et le Schéma départemental Territorial de l'aménagement numérique d'Ille et Vilaine.

Le Val d'Anast est une commune rurale dont la croissance a été relativement importante, ces dernières années. Il est constaté une attractivité plus importante depuis la crise sanitaire.

La commune doit faire face à des enjeux d'aménagement notamment pour se donner la possibilité d'accueillir de nouvelles populations tout en minimisant l'étalement urbain et en diversifiant le type d'habitat. Il faut également prévoir le vieillissement de sa population ainsi que les enjeux de la transition énergétique et de l'environnement.

Le projet de PLU doit identifier et décrire les orientations pour faire évoluer la commune dans son ensemble, dans un souci de développement durable et dans le respect des codes, des lois.

En Septembre 2020, il a été acté, en conseil municipal, de lancer une révision générale du PLU avec les objectifs de :

- prendre en compte les évolutions législatives
- être compatible avec les orientations du SCOT du Pays des Vallons de Vilaine
- redéfinir une stratégie globale d'aménagement intégrant les deux centralités de Campel et Maure de Bretagne, afin de renforcer l'identité de Val d'Anast
- permettre un accueil maîtrisé de nouvelles populations et s'assurer de la mixité sociale et intergénérationnelle,
- répondre à la demande de logements par une offre adaptée, développer de nouvelles zones d'habitat moins consommatrices d'espace et d'énergie, réhabiliter le parc vieillissant et gérer la vacance de bâtiments ,
- économiser l'espace et limiter l'étalement urbain,
- soutenir l'agriculture sur le territoire comme une activité économique et sociale et valoriser une agriculture responsable de l'environnement,
- développer et structurer l'offre touristique et la mise en valeur du patrimoine.

En parallèle de la révision du PLU, il est aussi prévu la révision des assainissements afin de répondre aux enjeux concernant l'eau :

- être compatible avec les orientations du SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 et avec le SAGE Vilaine
- préserver et restaurer la qualité des eaux, les rives des cours d'eau, les milieux aquatiques, et les continuités écologiques,
- diminuer les ruissellements et limiter l'imperméabilisation des sols,
- mettre en place une gestion des eaux pluviales pour toute zone d'urbanisation de 1ha ou plus,
- établir un plan des futurs réseaux eaux pluviales en cohérence avec les zones d'urbanisation,
- poursuivre l'amélioration du réseau de collecte des eaux usées conformément au plan de travaux du schéma directeur établi en 2018 et intégrer les nouvelles zones d'urbanisation,
- poursuivre le contrôle et le suivi de la conformité des installations d'assainissement non collectives,
- s'assurer de la disponibilité de la ressource en eau potable et de la capacité des infrastructures face à l'accroissement démographique

1.3 La politique d'aménagement

Le document PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) affiche une politique d'aménagement selon 5 axes :

Axe 1 : préserver le socle agro-naturel et l'équilibre des milieux

- Préserver les espaces naturels et les composantes de la TVB
- Valoriser la nature dans les espaces urbanisés
- Améliorer la gestion de l'eau
- Prendre en compte les risques et les nuisances
- Améliorer les possibilités de tourisme vert

Axe 2 : conforter un pôle de bassin et encadrer les projets urbains

- rester attractif au sein du 'Pays des Vallons de Vilaine', notamment pour l'accueil démographique
- diversifier la productions de logements et faciliter le parcours résidentiel
- améliorer le parc existant et favoriser le renouvellement
- privilégier la densification et l'économie d'espace.

Axe 3 : Diversifier les économies locales et maintenir des espaces productifs

- conforter l'ensemble des dynamiques économiques locales
- prévoir des espaces d'accueil pour de nouvelles entreprises
- préserver et permettre le développement de l'agriculture
- s'inscrire dans la transition énergétique tout en se préoccupant de la qualité des espaces
- favoriser les interactions entre espaces agricoles et espaces habités

Axe 4 : Garantir un cadre de vie bienveillant et de proximité

- conforter et diversifier le commerce de proximité et valoriser les espaces associés
- diversifier les équipements et assurer un accès facile à tous
- conserver un cadre de vie de qualité en milieu urbain et à proximité
- conserver un espace rural et dynamique accueillant
- affirmer le paysage de bocage et l'identité rurale comme facteur d'attractivité
- préserver le patrimoine

Axe 5 : Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de Val d'Anast

- organiser les transports et les déplacements, Val d'Anast devant rester une polarité du sud de l'Ille et Vilaine
- développer toutes les mobilités
- assurer la continuité des liaisons
- accentuer la transition énergétique
- développer les connexions aux réseaux numériques

1.4 Démographie et Logements

La commune est attractive. Dans la décennie 2010-2020, la commune a accueilli plus de 300 habitants supplémentaires, majoritairement dû à la migration de différentes catégories de population dont une bonne moitié venant de la métropole rennaise.

Le projet est construit autour d'un taux de croissance annuel de 1,5%, pour un objectif SCoT de 2%. Il est plus ambitieux que la tendance de ces dernières années, dont la croissance moyenne a été de 1,1%. Sur la base de ce taux de 1,5%, en 2035, l'accroissement est estimé à 950 habitants supplémentaires soit une population d'environ 5200 habitants (4200 en 2023).

La population est plutôt familiale, avec une taille évaluée à 2,4 personnes par ménage. On constate un desserrement des ménages qui évolue vers 2,3 personnes, avec une augmentation des familles monoparentales et un vieillissement de la population. Les habitations sont concentrées autour des deux centralités et également réparties sur l'ensemble du territoire, le mitage est important. Ce mitage concerne de habitations isolées, des petits hameaux et deux hameaux plus importants, qui peuvent être considérés comme des villages, Trévallan et St Méline. En centralité, la vacance est importante (12,7% du parc).

Le besoin en logements est estimé à 450 résidences principales supplémentaires en 2035.

La répartition de ces nouveaux logements s'envisage de la façon suivante :

- 250 nouveaux logements en centralité de Maure et Campel
- 123 nouveaux logements en densification des zones déjà urbanisées [enveloppe urbaine de Campel et Maure et les hameaux Trévallan et St Méline]
- 50 en réhabilitation et résorption de la vacance de l'ordre de 20%.
- 25 changements de destination en zone agricole

Environ 80% seront des logements neufs.

Le mitage en milieu agricole sera proscrit.

Seuls les deux hameaux, Trévallan et Ste Méline, pourront bénéficier d'autorisations de nouvelles constructions avec une orientation de densification.

Les programmes d'urbanisation en centralité (logements nouveaux et réhabilitation) seront des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour lesquelles les conditions d'aménagement seront spécifiées [périmètre, type de logements, densité, voirie, végétalisation, éléments à protéger, ...]

Le type de logements doit évoluer, actuellement, il est essentiellement constitué de maisons de grande taille. Il y a beaucoup de propriétaires, peu de logements collectifs, peu de logements sociaux.

En centralité, il y a beaucoup de logements anciens qui datent des années 60, pour lesquels des rénovations énergétiques sont à prévoir.

Les réhabilitations et les nouvelles constructions seront accompagnées de renouvellement urbain, et d'orientations et de recommandations de construction pour aider à la transition énergétique.

Dans le tissu aggloméré, la densification de certaines zones, notamment du tissu urbain existant, devra s'accompagner d'une intégration paysagère et privilégier l'environnement. Notamment, une zone naturelle est prévue en centralité pour garder une coulée verte.

Le projet a pour ambition d'améliorer la mixité intergénérationnelle, ainsi que le parcours résidentiel, en créant un cadre de vie favorable au maintien des populations en place.

1.5 L'économie

Les emplois sont très diversifiés sur la commune, activités agricoles, industrielles, agro-alimentaires, tertiaires. Par contre, beaucoup de résidents travaillent à l'extérieur de la commune.

La commune offre actuellement environ 1200 emplois. Elle souhaite maintenir une dynamique économique locale et conforter un pôle industriel et logistique sur l'axe Rennes-Redon tout en préservant l'activité agricole, son développement, sa diversification.

Val d'Anast a une zone d'activité, Bellevue-Vieuxville, située au nord de la commune, à proximité de Mernel, commune qui jouxte Maure. C'est une zone de 22 ha dont 2 ha sont encore disponibles pour des extensions d'activités industrielles ou artisanales.

L'agriculture représente 11% des emplois sur la commune, c'est une activité économique importante, essentiellement tournée vers l'élevage. L'activité est à pérenniser donc le projet de PLU doit préserver les sols agricoles. La majorité du territoire est classée en zones Agricole ou Naturelle, sur lesquelles seules les exploitations peuvent s'installer ou s'étendre.

Le territoire possède des ressources, bois, carrière, eau, ... qui pourraient être plus exploitées.

Dans l'espace rural, le projet a identifié 6 STECAL dont les potentialités d'extension sont limitées et encadrées

- 3 pour pérenniser des activités artisanales existantes et isolées dans l'espace rural,
- 3 pour aider au développement touristique qui permettent de l'hébergement.

1.6 Les équipements, les services, le commerce

L'orientation est de renforcer la centralité de Maure de Bretagne, en y maintenant les commerces de proximité et en identifiant un linéaire commercial qui empêche les changements de destination des locaux actuels. Les nouveaux commerces en centralité sont privilégiés au détriment des zones commerciales.

Une étude a été menée sur la redynamisation de la centralité et du commerce de proximité, en prenant en compte les deux bourgs, Maure et Campel et définir l'identité urbaine de la commune et identifiant les facteurs propices à l'attractivité, l'économie, l'habitat, les services.

Il est prévu une diversification, une mutualisation des services et la création de pôles spécifiques pour améliorer leur fonctionnement et leur accessibilité à l'ensemble de la commune.

1.7 La consommation d'espace

Entre 2011-2021, la consommation d'espace est estimée à 21 ha soit environ 2 ha/an.

Selon les orientations du SCOT, l'objectif est de 45 nouveaux logements/an, avec une densité de 23 log/ha pour Maure et 15/log/ha pour Campel.

La commune fait partie de l'expérimentation ZAN (Zéro Artificialisation Nette), d'où un objectif de diviser par 2 la consommation d'espace par rapport à celle de la décennie précédente, ce qui donne la projection:

- 2011-2021 : 21 ha
- 2021 – 2031 → 10,5 ha
- 2031 – 2035 → 2,6 ha

soit 13 ha au total pour le PLU, à l'horizon 2035.

Le projet s'oriente

- pour l'habitat et les services vers une consommation d'espace de 9,15 ha, pour une moyenne environ de 37 logements/ an
- pour les activités vers une consommation de 2,87 ha.

1.8 Paysage et Patrimoine

Le territoire est de faible amplitude topographique.

L'évolution de la commune doit se faire en préservant le paysage rural composé de bocages, de boisements, de haies, de vastes étendues agricoles, et de hameaux disséminés sur tout le territoire.

De même pour le patrimoine architectural et historique, l'identité du bâti (notamment les constructions typiques en schiste pourpré et autres pierres, ...) doit être conservé ainsi que les éléments du petit patrimoine, qui a fait l'objet d'un recensement précis et d'un repérage sur le règlement graphique

1.9 La mobilité

Actuellement, la voiture est le moyen le plus utilisé pour les déplacements, du fait du manque de transport en commun ou de moyens de communications alternatifs.

Le projet prévoit des interconnexions entre les différents secteurs d'OAP et avec la centralité ainsi qu'une amélioration et une extension du réseau de liaisons douces et des voies vertes autour des centralités de Campel et Maure.

Val d'Anast est considéré comme une polarité du sud du département, l'accessibilité est un enjeu important. En parallèle, beaucoup d'emplois sont en dehors de la commune notamment en métropole rennaise ou dans son pourtour, ce qui engendre d'importants déplacements journaliers.

Il serait intéressant de renforcer les alternatives à la voiture.

Hormis, les liaisons douces, le projet ne présente pas de nouvelle solution de transport.

En parallèle, la société évoluant vers le numérique et le télétravail, la commune souhaite un renforcement des communications numériques, pour permettre à des sociétés du tertiaire de s'installer en centralité.

1.10 L'environnement, la TVB

Le PLU a pour objectif de contribuer à la protection de la TVB.

Sur le territoire de la commune il n'y a pas d'Espaces Naturels Sensibles (ENS).

Seule une ZNIEFF de type 1 est répertoriée (Étang de Livry).

Il n'y a pas de zone Natura 2000, la zone la plus proche, 'la Vallée des Canuts', est à 4 kms.

Les cours d'eau, les zones humides, les boisements à conserver, les haies et arbres ont été recensés et répertoriés au règlement graphique.

Le territoire est parcouru par un réseau hydrographique dense, cours d'eau, étangs, majoritairement en zones Agricoles et Naturelles.

Le cours d'eau le plus important est le Combs qui traverse le territoire et se jette dans l'AFF, qui délimite les départements d'Ille et Vilaine et du Morbihan.

Le principal bassin versant est celui de l'AFF, trois autres bassins versants sont identifiés sur le territoire.

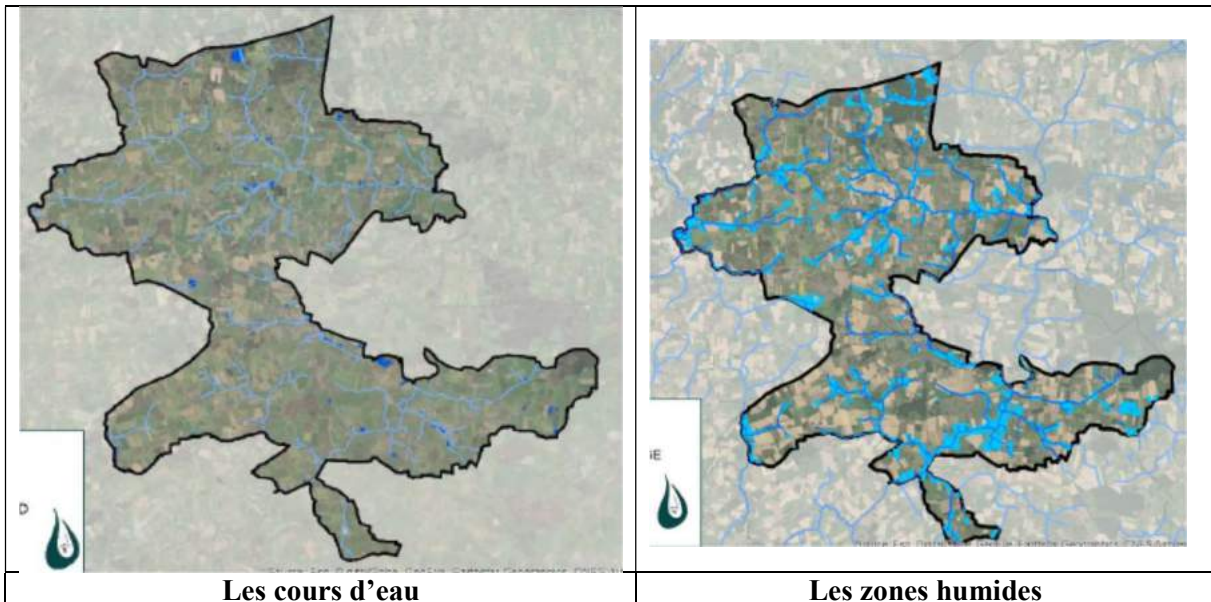
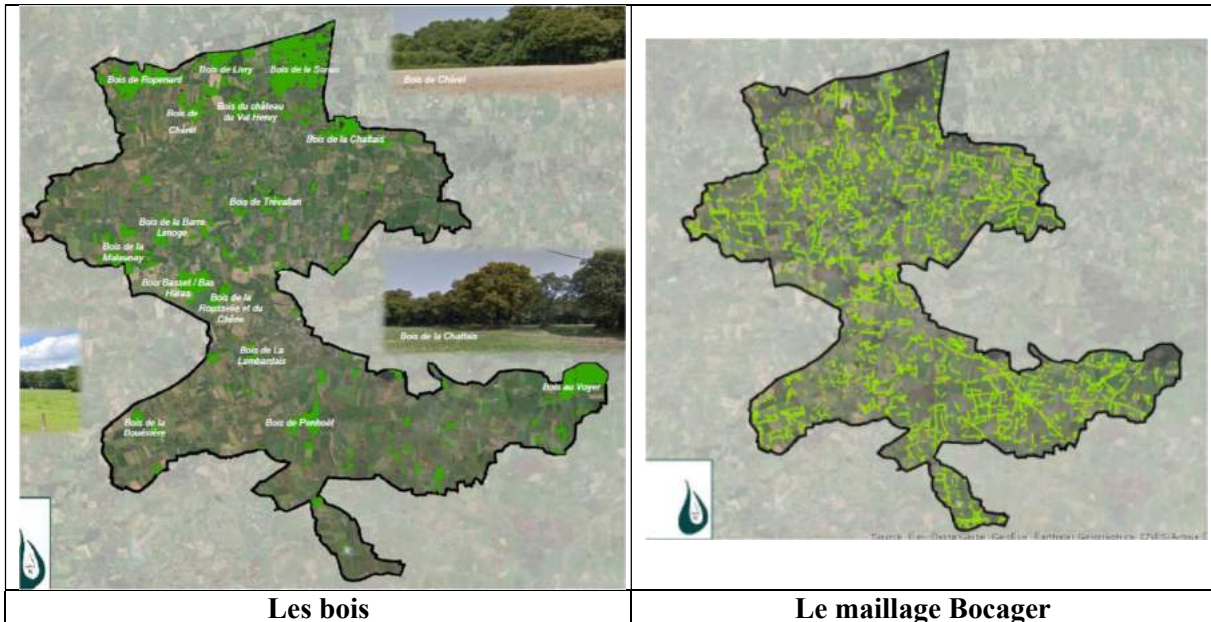
Le projet est situé sous les bassins versants de l'AFF et de la Vilaine médiane

Ces éléments constituent des réservoirs et des corridors de biodiversité.

Le recensement s'est appuyé sur l'article L151-23 du code de l'urbanisme et sur le SAGE.

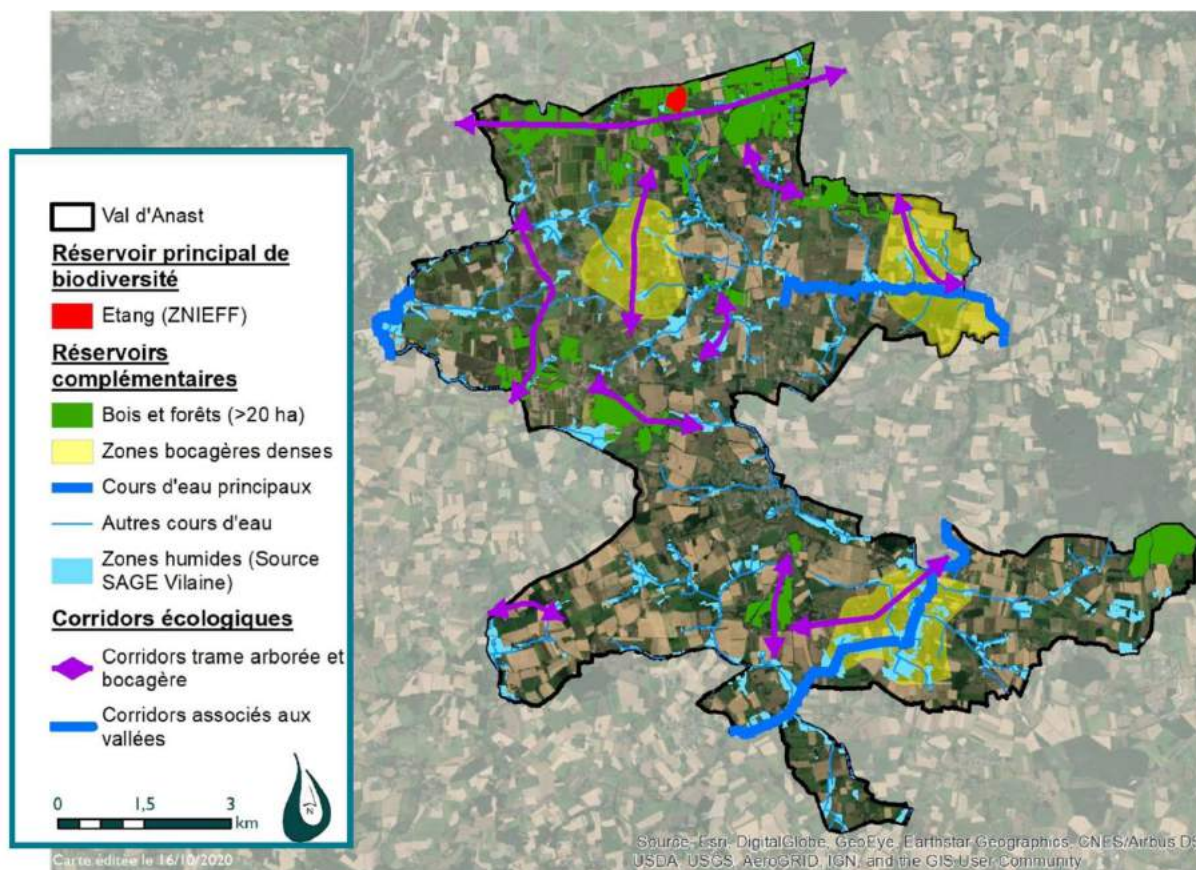
Un certain nombre d'espaces boisés classés précédemment en EBC ont été déclassés car ils ne répondaient pas aux critères.

Des zones agricoles ont été reclassés en zone N, pour protéger des réservoirs de biodiversité existants.



Sur le territoire, c'est une faune commune il n'a pas été recensé d'espèces à protéger.
 Concernant la Flore, c'est essentiellement autour de l'étang de Livry, typé Znieff, où 3 espèces végétales à protéger ont été répertoriées.
 La carte de la TVB et des corridors écologiques a été établie à partir des divers inventaires et des outils d'aménagement du territoire existants entre tous ces sites a été établie. Elle donne un aperçu des échanges et des mouvements potentiels de la Faune et de la Flore.
 Les corridors sont plutôt éloignés des zones urbaines.

Une OAP thématique est intégrée au dossier du projet, pour décrire les bonnes orientations et pratiques à mettre en œuvre sur les secteurs urbanisables, afin de protéger l'environnement.



1.11 La Transition énergétique

La commune s'engage dans la transition énergétique en permettant la production d'énergies renouvelables mais à condition qu'elles se développent conformément à la réglementation et au règlement littéral.

Concernant le renouvellement urbain, la réhabilitation de bâtiments, les nouvelles zones d'urbanisation l'OAP thématique 'Mieux Construire' préconise l'utilisation d'énergie verte et orientera vers des constructions moins consommatrices en énergie et plus respectueuses de l'environnement.

1.12 L'urbanisation

1.12.1 Les zones

Le projet de PLU modifie, par rapport au PLU en vigueur, le découpage en zones du territoire, après réflexion sur le modèle de bourg souhaité et la prise en compte des nouvelles lois.

Type de Zone	Zone du Projet de PLU		Surfaces Projet de PLU (ha)	Surfaces PLU en cours (ha)	Différence
Urbanisée	UC1	Centralité de Maure de Bretagne	170,7	153,41	+17 ha
	UC2	Centralité de Campel			
	UM	Zone mixte : Habitat et activités compatibles			
	UB	Habitat résidentiel autour des centralités			
	UH	Habitat hors agglomération			
	UL	Installations, équipements de service ou d'intérêt collectif			

	UI	Activités industrielles ou artisanales			
Extension d'Urbanisation	1AUM	Zone en développement ou en renouvellement urbain pour l'habitat et activités compatibles	12,79	28,55	-16 ha
	1AUB	Extension ou renouvellement de l'habitat dans les zones résidentielles autour des centralités			
	2AUL	Urbanisation à long terme pour de nouveaux équipements ou espaces de culture/sports/loisirs			
Agricole	A	Espaces agricoles cultivés et habités autorisant les constructions et aménagements pour les activités agricoles et de diversification Les habitats existants sont tolérés	6043,09	6187,26	-144 ha
	AN	Espaces agricoles non artificialisés à Les habitats existants sont tolérés. De nouveaux habitats même agricole ne pourront pas s'installer			
	AL	STECAL : Zone d'activités économiques touristiques et/ou de loisirs en espace rural			
Naturelle	N	Espaces Naturels et forestiers	1430,58	1288,04	+142 ha
	NL	Espaces Naturels et de loisirs et de plein air avec possibilité d'aménagements adaptés			
	NC	Site de Carrières			

La zone urbaine augmente de 17 ha.

Les hameaux de Trévallan et de Saint-Mélaine sont intégrés à la zone urbaine (UH) alors que dans le PLU actuel, ils étaient en zone AH, ce sont les seules zones, en dehors de la centralité, où les nouvelles constructions seront possibles.

Le pastillage en zone agricole est proscrit.

La délimitation des zones urbaines est précise.

Les réserves foncières dédiées à l'urbanisation à long terme n'existent plus, exceptée la zone 2AU, réservée pour des espaces de loisirs, ou des aménagements sportifs municipaux.

En fonction des réservoirs de biodiversité et pour préserver des couloirs écologiques de la TVB, des secteurs en zone A ont été basculés en zone N, ce qui ne limite pas les cultures mais limite les possibilités de constructions ou d'extension de bâtiments agricoles.

Le règlement écrit précise les dispositions applicables :

- Les dispositions générales
- Les dispositions/définitions applicables à **toutes** les zones
 1. Destinations et sous-destinations
 2. Mixité fonctionnelle et sociale
 3. Risques et nuisances
 4. Secteur de projet et emplacements réservés
 5. Stationnement, desserte réseaux
 6. Protection et évolution de l'espace rural
 7. Continuité écologique et Trame Verte et Bleue.
- Les dispositions et règles particulières à appliquer par zone
 1. Destination des construction/usage des sols/Nature d'activités
 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,

3. Prise en compte de équipements et réseaux existants et futurs.

1.12.2 Les aménagements publics : emplacements réservés

Le projet de PLU recense 7 emplacements réservés, dans un but d'aménagement et/ou de rénovation

- de liaisons douces, de réfections de voies pour l'amélioration de la sécurité,,
- de voies de desserte,
- d'extension du cimetière
- de gestion des eaux pluviales.

Ces emplacements sont repérés sur le règlement graphique. Ils sont préemptables par la commune et les autres collectivités.

1.12.3 L'extension de l'urbanisation : Les OAP sectorielles

Ces OAP ont pour but de définir, pour la durée du PLU, le programme de l'extension de l'urbanisation et l'encadrement de cette extension.

Le projet définit 8 OAP sectorielles qui correspondent aux futures zones à urbaniser.

Ces OAP ont un potentiel de 245 logements dont 55 logements sociaux soit plus de 20%.

Conformément au SCOT, les densités affichées sont en moyenne supérieure à 22 logts/ha. La densité prévue est moindre à Campel, dont le caractère plus rural est conservé.

La description des OAP prévoit l'intégration paysagère, les voies de mobilité, le traitement des eaux pluviales, le nombre de logements sociaux, le type de logements, ...

Les espaces bocagers existants ainsi que les haies seront maintenus au maximum ou seront compensés.

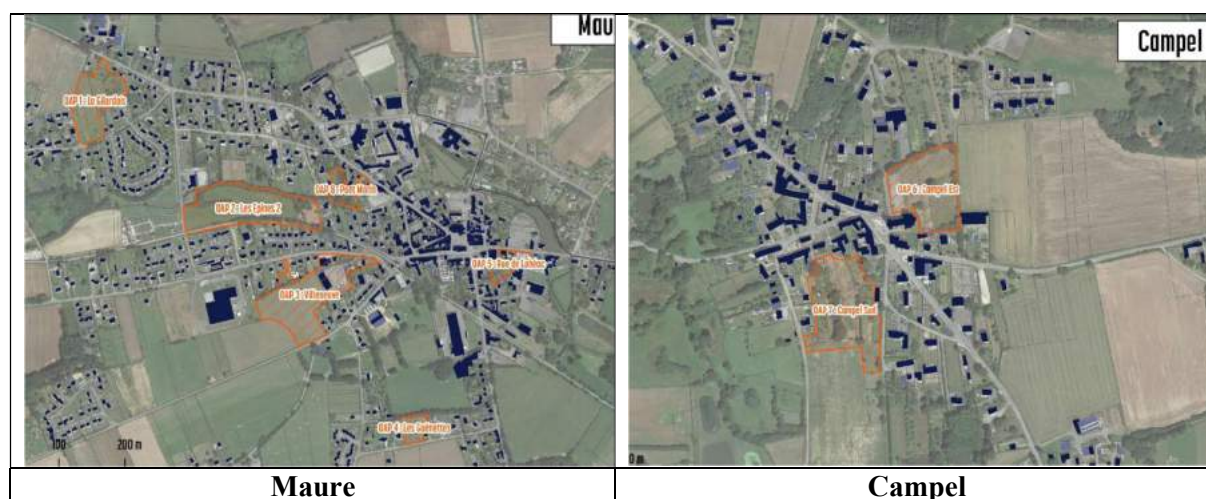
Le déploiement de ces OAP, est découpé en tranches, chaque tranche pouvant être programmée indépendamment.

Ces OAP doivent être conformes au Règlement littéral et en compatibilité avec les préconisations des OAP thématiques 'Mieux Construire' et 'Continuité Écologiques'

							Logt/ha	Logts sociaux
Court terme								
Maure de Bretagne								
1	La Gilardais	1AUA	2 secteurs	Extension et optimisation	Habitat Collectif et Individuel et part sociale	Transition entre espace agricole et urbain	23	10
2	Les Epines II	1AU	4 secteurs	Extension	Habitat Individuel, Intermédiaire, Collectif avec une part sociale	Fait le lien entre des espaces déjà bâti	23	12
3	Villeneuve	1AUM	2 secteurs	Renouvellement	Habitat collectif et social, cohabitant avec des activités économiques, des équipements	Transition entre zones d'activités, urbaine et agricole	30	8
				Extension			20	12
4	Les Guénettes	1AUA	1 secteur	Extension	Habitat intermédiaire et individuel avec une part sociale	Vue vers espace agricole et lien avec espace bâti plutôt résidentiel	20	2

5	Rue de Lohéac	UC	1 secteur	Renouvellement	Habitat intermédiaire et individuel groupé avec une part sociale	Espace inoccupé en plein cœur urbain	35	4
8	Pont Morin	1AUM	1 secteur	Optimisation	Habitat collectif et social, Activités économiques, équipements	Intermédiaire entre centralité et extension urbaine		
Campel								
6	Campel-Est	1AUA	2 secteurs	Extension	Habitat individuel et intermédiaire avec une part sociale	Transition entre zone agricole et zone urbaine-proche de l'église	20	4
7	Campel Sud	1AUA	1 secteur	Extension	Habitat individuel et intermédiaire avec une part sociale	Intégré en zone urbaine avec vue paysagère sur le sud	15	3

Localisation des OAP



1.13 Les OAP thématiques

Le projet de PLU a défini 2 OAP Thématiques.

Elles précisent certains points en complément du Règlement écrit ;

Ce sont des préconisations qui serviront de guide de bonnes pratiques à appliquer lors des programmes de construction. Lors de la demande de permis de construire, les opérations devront positionner leurs choix par rapport à ces préconisations

1.13.1 L'OAP 'mieux construire'

Elle s'applique à tout projet de construction en zone urbaine, et également en hameau, pour les nouvelles constructions, les extensions, les renouvellements, privés ou publics

Le projet doit être compatible avec les thématiques décrites concernant

- La mobilité douce entre le nouveau programme et l'existant

- L'intégration du stationnement sur les espaces privés ou publics en évitant notamment l'imperméabilisation à outrance
- La sécurisation des entrées/sorties des zones urbanisées et les flux des usagers,
- L'intégration des nouvelles constructions avec le bâti ancien et l'environnement immédiat
- La gestion des ressources et la prise en compte des éléments naturels
- La protection du patrimoine qui doit être maintenu et s'intégrer avec les nouvelles constructions

1.13.2 L'OAP Continuités écologiques

Cette OAP concerne toutes les zones urbanisées mais également les zones A et N.

Elle a pour objectif de maintenir et de renforcer les réservoirs de biodiversité et les couloirs écologiques.

- en maintenant et protégeant les réservoirs de biodiversité, boisements, milieux aquatiques,
- en ne perturbant pas la circulation des eaux de ruissellement, les passages de la faune, la dissémination de la flore par le maintien et l'entretien d'une ceinture verte entre les quartiers urbanisés et les zones agricoles et naturelles
- en sélectionnant des plantes non invasives
- en assurant une bonne gestion des eaux pluviales, via la diminution des surfaces imperméabilisées, une plus grande perméabilité des sols en zones urbanisées, le maintien des haies et des taillis,
- en créant des espaces verts, renforçant le végétal dans les espaces publics et les nouvelles zones urbanisées
- en assurant une meilleure gestion de l'éclairage public et en créant des trames noires ,
- ...

1.14 Les servitudes d'utilité publique à respecter

La commune de Val d'Anast est concernée par plusieurs servitudes :

AC1 :	Protection des monuments historiques
A4 :	Protection des cours d'eaux non domaniaux (servitude départementale)
A5 :	Pose des canalisations publiques pour l'eau potable et les eaux usées pour la liaison Arzal -Rennes
I4 :	En relation avec RTE, pour les 2 Lignes Haute Tension qui traverse la commune
PT2LH :	Pour la liaison Hertzienne Langon – La Houssais qui traverse la commune
PT2 :	Pour les transmissions radio électriques, liaison Maure / Campel
T7 :	Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement




Toute implantation sur la commune doit prendre en compte les contraintes issues de ces servitudes. Ces servitudes sont représentées sur le plan des servitudes, annexe du dossier.

1.15 Les mesures ERC – Évitement - Réduction – Compensation

Le projet de PLU implique des décisions, des évolutions de l'urbanisation de la commune, des voiries, des constructions, des réhabilitations, ... qui peuvent avoir des incidences sur l'environnement.

Dans le périmètre du projet, une analyse de ces impacts a été conduite pour identifier les choix et/ou les mesures à mettre en œuvre afin de limiter les impacts sur un certain nombre de thèmes environnementaux.

L'importance des enjeux pour l'environnement est représentée de la façon suivante :

 Enjeux très forts	 Enjeux Forts	 Enjeux faibles
---	--	--

Les mesures prévues sont essentiellement mesures d'évitement et de Réduction

Mesures	
Consommation Foncière	<p>Enjeux : Produire plus de logements sur moins d'espace</p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de la densité : Maure : 23 logts/ha – Campel : 15 logts/ha (garder un cadre rural) - Sur les 450 nouveaux logements prévus seuls 50% (220) sont des nouveaux logements consommateurs de terres sinon, c'est de la résorption de vacances, de la réhabilitation, du changement de destination, de la densification de zones déjà urbanisées développement de l'urbanisation privilégié en centralité - Délimitation précise des espaces d'urbanisation et diminution de la surface des zones 2AU, potentiellement constructibles, urbanisation à moyen et long terme (-17 ha) - Toutes les nouvelles zones d'urbanisation, zone 1AU, font l'objet des OAP sectorielles dont l'implantation est limitée et la densité imposée. - La typologie des logements évolue : logements plus petits, plus de collectifs, moins de propriétés privées → adaptation de l'habitat à l'évolution de la société - L'offre en logements sera plus dense, plus collective, moins pavillonnaire. Les aménagements des futurs quartiers prendront en compte la mixité sociale et générationnelle, l'évolution des ménages, la nécessité d'offrir des logements économes en énergie. - Pas de nouvelle zone d'activités envisagée → seul le potentiel d'extension de la zone existante est maintenu. L'accroissement de l'offre commerciale est prévu, mais en centralité uniquement. Le linéaire commercial est protégé - Interdiction de nouvelles constructions en zone A et limitation des surfaces d'extension, - La commune est inscrite à l'expérimentation ZAN... - La commune a choisi un scénario de développement inférieur à ce que lui permettait le SCOT (2%), tout en projetant une augmentation par rapport à la décennie précédent (1,5% // 1,1%)
Espaces agricoles et protection des sols	<ul style="list-style-type: none"> - Par rapport au PLU précédent la consommation envisagée des terres agricoles est diminuée de 50% - La politique de la commune est de préserver et de permettre le développement de l'agriculture donc de maintenir son potentiel de production - Les STECAL ont été limités et circonscrits. Leur extension est encadrée <ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles constructions en hameau ne sont plus autorisées, hors Trévallan et Ste Méline. Pour ces 2 hameaux, le projet définit des limites durables d'urbanisation au-delà de ces limites, il n'y aura pas d'urbanisation possible pendant toute la durée du PLU - Certaines zones (AN) ne peuvent pas accueillir de constructions agricoles afin de limiter l'artificialisation - Les franges des espaces urbains / espaces agricoles seront préservées - Les haies et les linéaires bocagers sont recensés afin d'éviter leur destruction - La commune est inscrite à l'expérimentation ZAN...

<p>Biodiversité - TVB</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les zones urbanisées actuelles et futures n'impactent, aucun cours d'eau, zones humides, bois et bocages recensés. - Les cours d'eau et les zones humides sont recensés et sont localisés principalement en zone N et A. Seul un ruisseau traverse la centralité, à Maure, le ruisseau des Prés de La Gilardais. - Une marge de recul de 5 m des ruisseaux est requise en cas d'aménagement le long des berges - Aucun aménagement n'est autorisé sur zone humide, excepté pour leur préservation ou restauration. Tout aménagement doit être amovible - La ZNIEFF 'étang de Livry' et les zones humides qui la bordent sont classés en Zone N. - Les secteurs boisés ont fait l'objet de recensement. Un espace boisé ne peut pas être supprimé. Dans le cadre du programme Breizh Bocage, 290 Kms de haies et taillis ont été recensés. Tous ces éléments figurent sur le règlement graphique, ils doivent être préservés. Un abattage autorisé est assorti de compensation. Le règlement écrit explicite les règles à respecter en cas d'entretien et/ou abattage : déclaration d'abattage, compensation, surface à replanter, ... ceci renforce leur maintien et leur protection et contribue à la préservation de la biodiversité et à la régulation des écoulements d'eau. - Sur la commune, des espaces boisés protégés sont recensés – Toute suppression implique un principe de compensation de 2 pour 1. - Dans les espaces urbanisés, les liaisons douces, les abords des espaces publics, ... seront végétalisés. Les coulées vertes sont identifiées et ont un zonage spécifique (NL) pour les préserver. - Une OAP thématique 'continuités écologiques' est intégrée au dossier de PLU, pour spécifier les orientations et actions de construction propices à la biodiversité et aux couloirs écologiques. - L'éclairage public sera géré afin de prévoir des trames noires
<p>La ressource en Eau potable</p>	<p>L'augmentation de la population impliquera une augmentation de la consommation. Les deux syndicats, le syndicat mixte des eaux de la forêt de Paimpont pour Campel, le syndicat intercommunal les Bruyères pour Maure, n'identifient pas de problèmes d'approvisionnement ni de pression face au scénario démographique.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il n'y a pas de captage d'eau potable sur la commune. L'urbanisation de Maure n'a pas d'impact sur le périmètre de protection du captage - Le dossier de PLU n'a pas de mesures ERC particulières pour la gestion de l'eau potable. Concernant le réseau de distribution, des modifications, des travaux de réhabilitation, des extensions sont prévues dans toutes les zones d'OAP identifiées au PLU. Le tracé du futur réseau d'eau potable n'est pas arrêté. Lorsqu'il sera finalisé il devra être présenté aux syndicats
<p>Cadre de vie, paysages et Patrimoine</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les mesures prises au titre de la biodiversité contribuent également à préserver le paysage - Concernant l'urbanisation, l'OAP thématique 'mieux construire' décrit les orientations pour bien intégrer les nouvelles constructions dans l'existant. Des transitions paysagères sont à prévoir entre les espaces urbanisés / agricoles / naturels, ainsi que dans les nouvelles zones d'urbanisation, notamment dans la description des OA

	<ul style="list-style-type: none"> - Le développement du réseau de liaisons douces et de chemins verts suivant des itinéraires choisis permettra l'accès et la découverte de paysages et d'éléments du patrimoine local. - Le petit patrimoine, les sites remarquables, le monument historique, ... sont recensés sur le règlement graphique.
Climat – Air – Energie	<ul style="list-style-type: none"> - La préservation de la TVB est une orientation positive pour la qualité de l'air - Mais la croissance démographique entrainera très certainement une augmentation du trafic routier donc de la pollution et la seule alternative ce sont les liaisons douces - Il existe un petit parc éolien sur le territoire Le PLU permet la production de plus d'énergie renouvelable - Le règlement donne des orientations pour une urbanisation moins énergivore - Le bocage étant préservé, ceci peut être un atout pour le développement de la filière bois
Risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> - La commune n'est pas concernée, par un PPRI, ni PPRN - Les zones à risques d'inondation par débordement des cours d'eau sont identifiées, aucune urbanisation n'est prévue dans ces zones - Le zonage d'assainissement des eaux pluviales contribuera à diminuer les risques d'inondation - Le PLU prévoit le maintien des bocages et des haies qui sont des barrages naturels en cas de fortes pluies - Des orientations sont définies dans le règlement pour réduire l'artificialisation des sols.
Risques technologiques	<ul style="list-style-type: none"> - La commune n'est pas concernée, par un PPRt - La commune n'est pas traversée par des grands axes routiers
Nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - La voiture restera le moyen de déplacement le plus utilisé, donc du fait de l'accroissement de population entrainera un accroissement des nuisances associées → le PLU n'apporte pas de solution - L'aménagement du réseau de liaisons douces devrait avoir un impact relativement positif sur les nuisances sonores et la qualité de l'air si son utilisation est avérée - Les sols pollués sont recensés ainsi que les activités potentiellement polluantes - Afin de réduire les nuisances sonores, les marges de recul réglementaires par rapport aux voies routières seront appliquées
Déchets	<p>La commune a une déchetterie sur la zone d'activité de Bellevue Val d'Anast adhère au SMITCOM qui est un syndicat intercommunal de Collecte et de traitement des déchets sur des sites conformes à la réglementation</p> <p>Le PLU est compatible du PEDMA35 (Plan de Prévention et d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés de l'Ille et Vilaine)</p>

1.16 Les indicateurs de suivi

Des thématiques sont caractérisées par des indicateurs avec leur fréquence de suivi, un état de référence, la source d'information, la périodicité, ...

Indicateurs retenus

Milieus naturels et biodiversité	Superficie des Espaces boisés Protégés maillage bocager : linéaire des haies, linéaire des cours d'eau superficie des zones humides
Espaces agricoles	SAU totale de la commune Surface agricole déclarée à la PAC Nombre d'agriculteurs exploitants Permis de construire pour activité agricole
Ressources du sol	Consommation foncière
Risques naturels et technologiques	Arrêtés de catastrophes naturelles PC délivrés en zone d'aléas Travaux réalisés pour réduire les aléas
Pollution des sols	Nombre de sites potentiellement pollués (BASIAS / BASOL)
Ressources énergétiques	Qualité de l'air Nombre d'installations photovoltaïques Production énergétique Nombre de logements améliorés thermiquement Suivi des productions d'énergie renouvelables

En fonction de l'évolution des résultats, une modification du PLU pourra être engagée

2 Les zonages d'assainissement Eaux pluviales et eaux usées

2.1 Contexte

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune a souhaité réviser les zonages d'assainissement eaux pluviales et usées afin de définir le périmètre des réseaux en adéquation avec l'extension de l'urbanisation et de réaliser les outils d'aide à la décision concernant la gestion des eaux pluviales et usées.

Ces études de zonage ont fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La commune garde la compétence assainissement pour la gestion des eaux pluviales et du réseau collectif des eaux usées.

Le territoire de la commune n'est pas dans un environnement sensible. Les risques d'inondation par débordement sont hors agglomération.

Les systèmes d'assainissement sont de type séparatif eaux pluviales / eaux usées.

2.2 Le projet

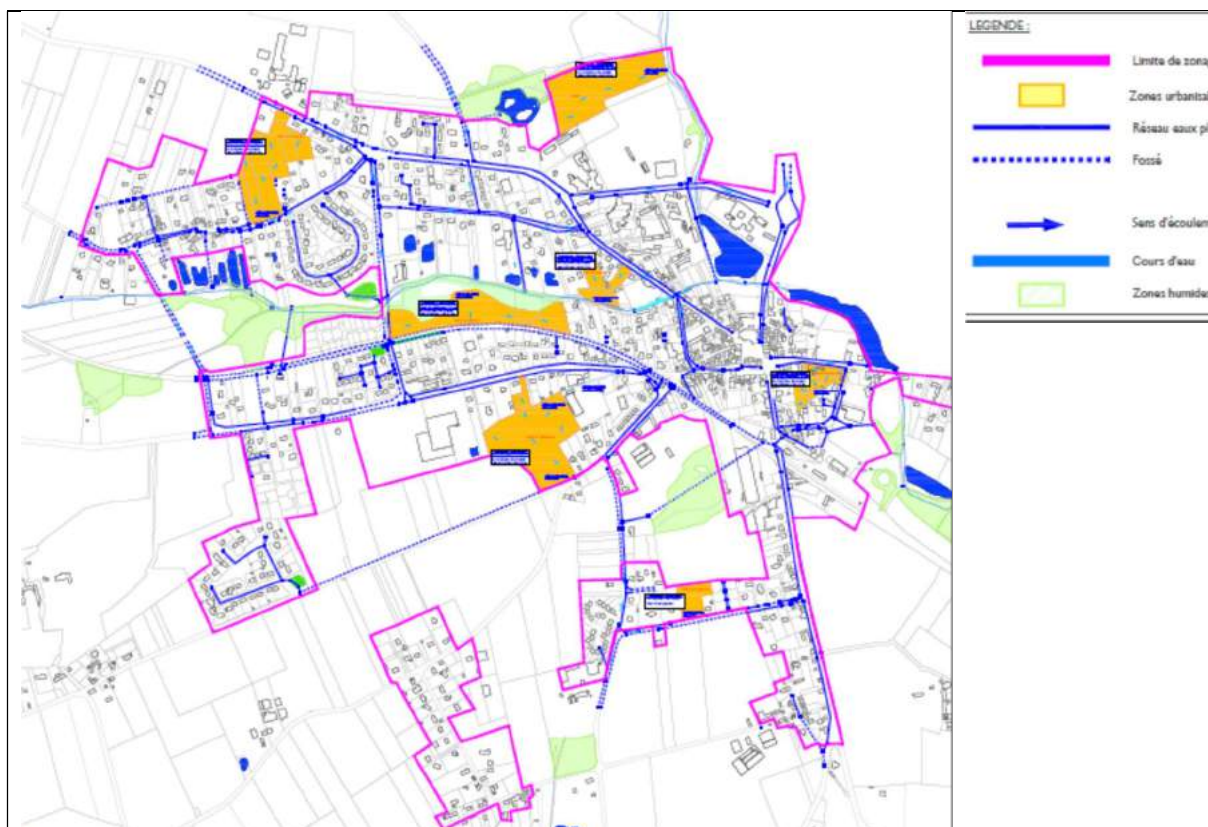
2.2.1 Révision du Zonage pluvial

A Campel il n'existe pas de schéma directeur ni de zonage pluvial. Le système de collecte est composé de noues, de fossés, de quelques kms de réseau busé. Les eaux sont évacuées dans le Ruisseau des Moulins.

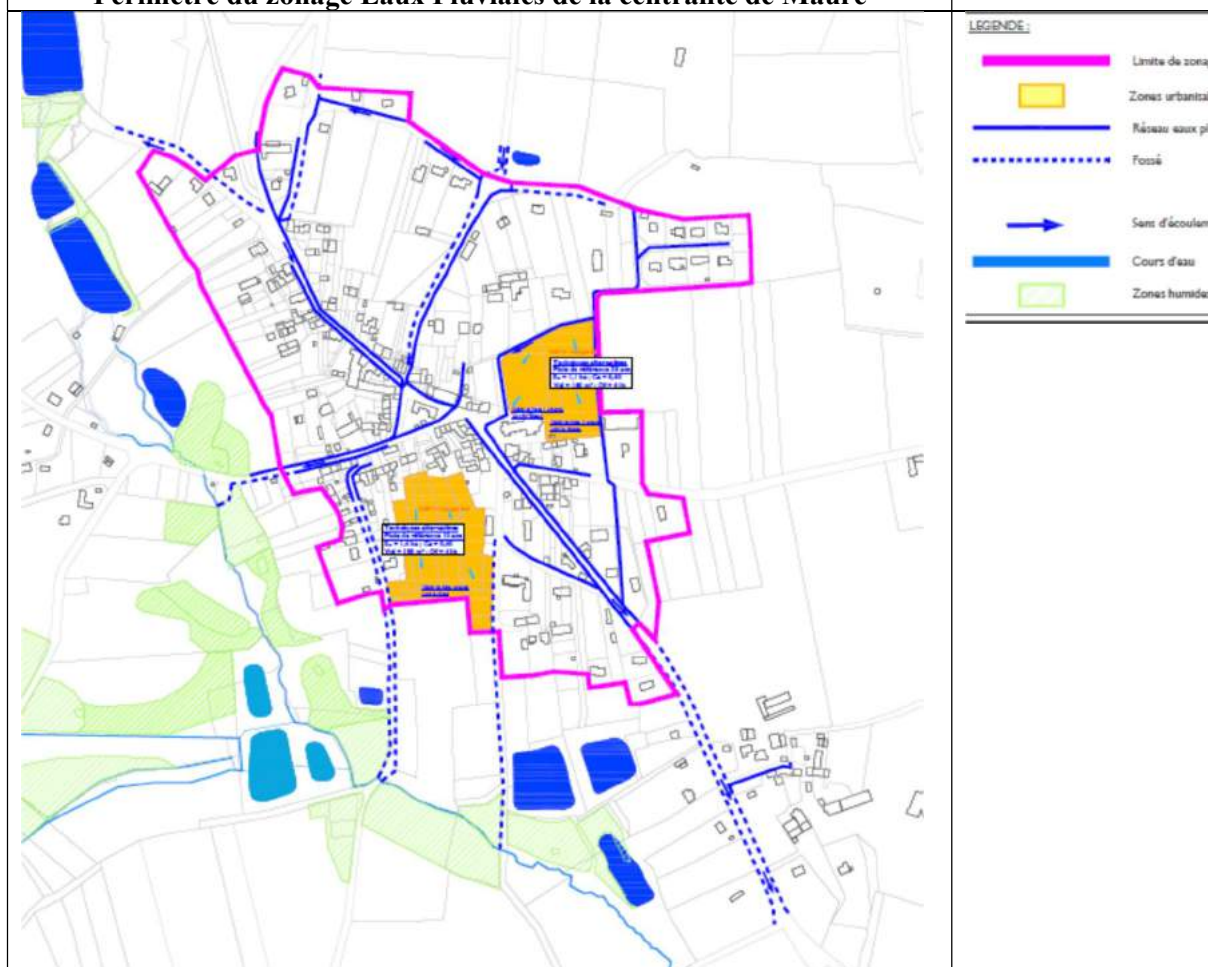
A Maure le réseau est constitué de 4 noues et bassins de décantation/infiltration. Le schéma directeur établi en 2017 a permis d'identifier des dysfonctionnements et de proposer des aménagements.

Cette étude est menée sur l'ensemble de l'extension urbaine, sur la base d'une analyse globale.

Elle identifie les préconisations et les mesures compensatoires, adaptées à chaque zone urbanisable, afin de limiter l'impact, sur les milieux naturels, du fait de l'augmentation de l'imperméabilisation des sols. Des prescriptions seront imposées aux nouvelles zones urbanisables [les 8 OAP et la zone 2AUL].



Périmètre du zonage Eaux Pluviales de la centralité de Maure



Périmètre du zonage Eaux Pluviales de la centralité de Campel

La réalisation des infrastructures nécessaires sera planifiée simultanément aux opérations d'urbanisation.

Les infrastructures mises en place permettront de limiter la vitesse d'écoulement des eaux vers l'aval, favoriseront l'infiltration et le stockage, limiteront les risques d'inondation et la pollution des cours d'eau.

Les paramètres pris en compte sont

- La sensibilité de l'exutoire
- La présence ou non de milieux naturels sensibles
- Les risques en cas de débordement.

L'étude s'appuie sur des données d'entrée, type pluies cinquantennales, pluies décennales, pluies d'orage, (fournies par météo-France), projets en amont des zones étudiées, ...

Le dossier du projet de PLU, explicite des mesures à prendre pour chaque OAP du dossier, en fonction de la surface, de la topologie, du nombre de logements envisagés, de l'exutoire envisagé,

La gestion à la parcelle est demandée, par rétention, rétention-et-infiltration, rétention-ou-infiltration en fonction du type de terrain

Pour les opérations moins importantes, type dent creuse, densification, ..., des solutions de régulation par stockage pourront être imposées (puisard, tranchées, noues, revêtements perméables, etc...). Une attention particulière sera portée pour les terrains proches de cours d'eau.

L'étude explicite quelques caractéristiques des équipements à installer pour gérer correctement les flux des eaux pluviales dans zones de densification.

Avant de démarrer des travaux d'urbanisation, pour obtenir le permis de construire, chaque opération d'aménagement proposera une notice hydraulique ou un dossier loi sur l'eau présentant entre autres

- L'estimation des apports supplémentaires,
- les caractéristiques d'infiltration du terrain,
- les caractéristiques des ouvrages de stockage (type bassin d'orage), leur accessibilité pour leur entretien et leur intégration paysagère,
- ...

La commune fournira, aux porteurs de projet, les fascicules techniques et les prescriptions à suivre pour l'installation des infrastructures.

2.2.2 Révision du Zonage des eaux usées

Sur le territoire, cohabitent de l'assainissement collectif et individuel.

L'étude du zonage doit permettre de bien délimiter les 2 zones et de définir les prescriptions des infrastructures à mettre en places dans chacune des zones.

Concernant l'assainissement collectif

Les agglomérations de Maure et Campel ont chacune une station d'épuration et un réseau d'assainissement.

Selon des conventions en cours, Maure accueille sur son réseau un quartier de Mernel, et, a contrario, Campel a une partie de ses effluents prise en charge par la commune de la Chapelle Bouexic.

L'étude définit un périmètre de zonage de l'assainissement collectif. Celui-ci intègre les zones urbanisables prévues à Maure et à Campel.

Ces nouvelles zones d'urbanisation seront raccordées au réseau actuel, après installation des infrastructures nécessaires. Si une zone est desservie, le raccordement est obligatoire.

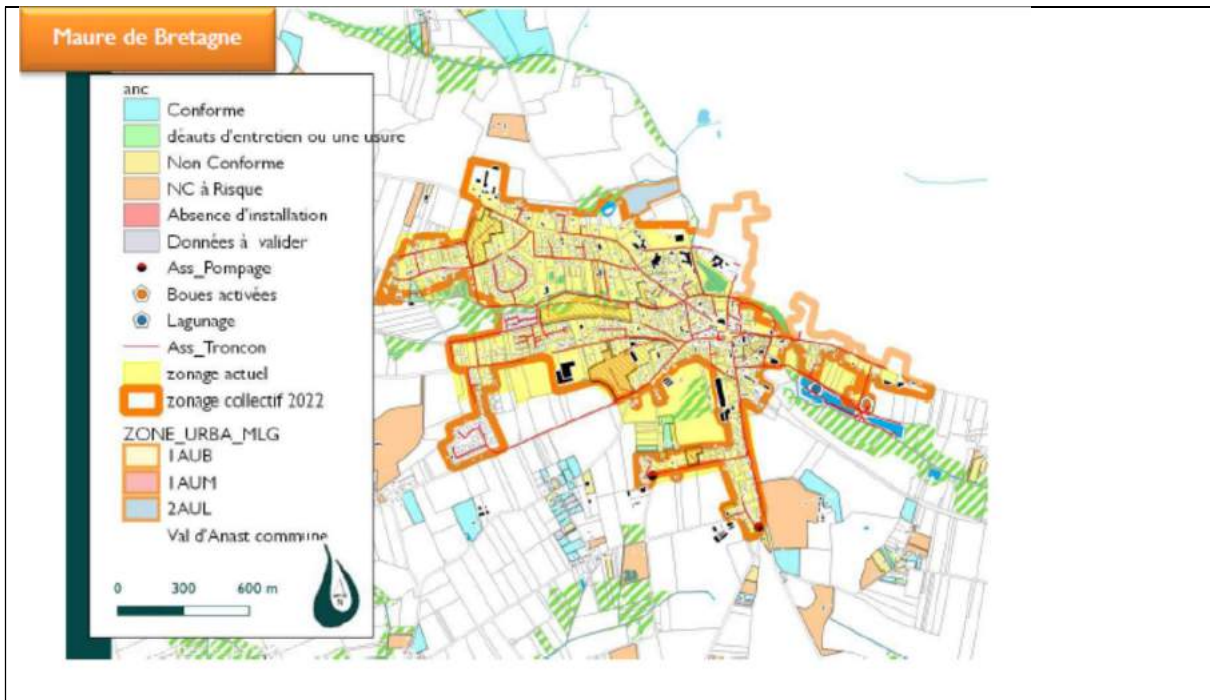
Il n'y aura pas de dérogation, comme il y en a pu avoir par le passé pour des secteurs hors limite mais proche.

Il n'y aura pas d'extension du réseau collectif actuel au-delà du périmètre défini.

Des secteurs sont sortis de l'assainissement collectif bien que proches de zone urbanisée, du fait de coûts de raccordement trop prohibitifs, ou à cause des infrastructures nécessaires pour un nombre minime de logements.

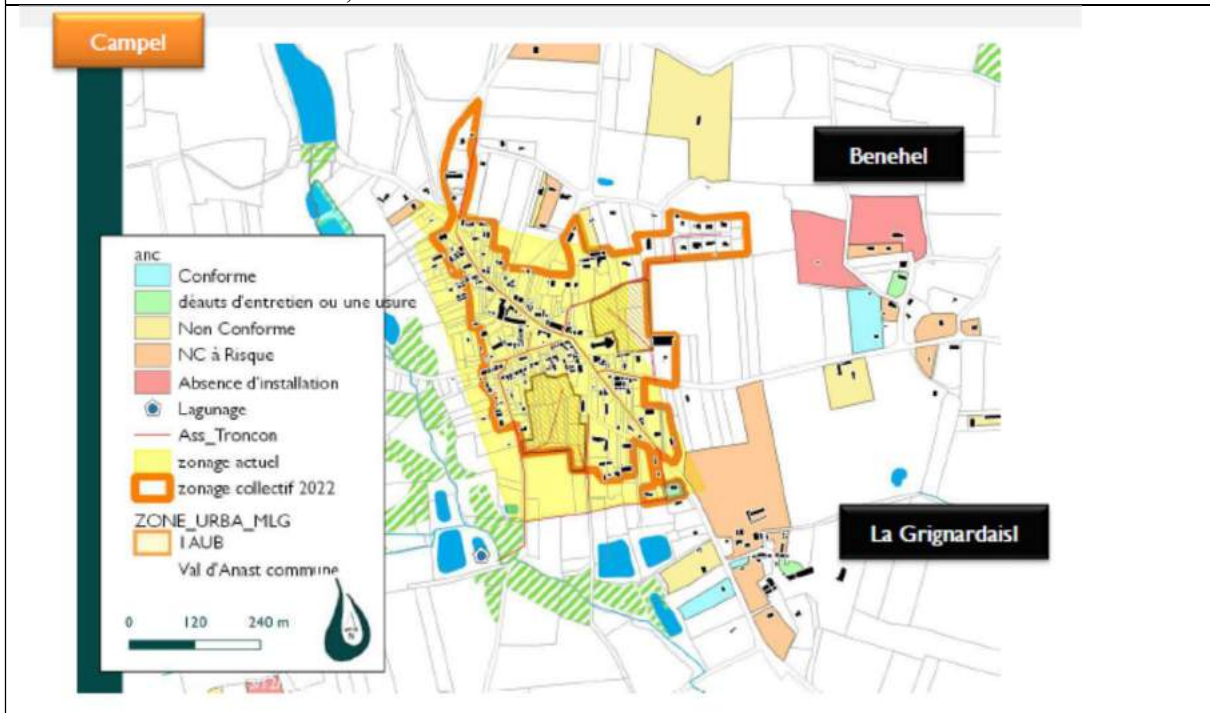
Les hameaux de Trévallan et St Mélaïne, bien qu'en zone UH, reste en assainissement individuel.

L'étude du zonage a sorti des raccordements quelques zones agricoles et naturelles qui n'ont pas vocation à être raccordées



Zonage Maure

Le secteur 'Rue de La Noë', est hors du raccordement collectif



Zonage Campel

Les secteurs de 'Benehel et La Grignardais', sont hors du raccordement collectif

Sur la base d'estimations et de simulations, les 2 stations sont en capacité de prendre en charge les impacts de l'accroissement démographique, Maure + 782 Eq-hab (+25%), Campel : +127 Eq-hab (+32%).

Les marges de charge, y compris en pointe, sont suffisantes : [Maure : marge pour 1940 Eq-hab soit environ 800 logements supplémentaires, Campel : marge pour 318 Eq-hab soit environ 130 logements supplémentaires.]

À Maure la station atteindra 58% de sa capacité et à Campel 53%.

Les flux rejetés seront maintenus au même volume, grâce aux possibilités de stockage.

L'assainissement collectif du Val d'Anast impacte le bassin versant du Combs qui est le récepteur des sorties des stations. Sur la base des analyses et des suivis, l'état de ce cours d'eau, n'est pas considéré critique et les pollutions constatées ne sont pas dues à l'assainissement, mais plus à l'érosion des parcelles agricoles. En conséquence, il n'y a pas de mesures spécifiques identifiées concernant la qualité des rejets, les flux restant similaires à l'existant

L'étude du zonage prévoit de

- supprimer du réseau des zones agricoles et boisées, raccordées alors qu'elles n'ont pas d'intérêt à l'être,
- identifier les prestations et spécifications des raccordements des zones urbanisables
- poursuivre les travaux identifiés : à Maure, un diagnostic, réalisé en 2018, a permis d'identifier les causes des dysfonctionnements constatés de la station d'épuration, notamment, en période hivernale, du fait d'entrants parasites ; un schéma directeur de travaux a été établi, la 1^{ère} étape est en cours, 2 restent à mener.
- équiper le réseau de moyens de suivi et de contrôles

Le tracé du futur réseau d'assainissement n'est pas arrêté ainsi que le positionnement des postes de refoulement.

Assainissement non collectif

La compétence est assurée par la communauté de communes des Vallons de Haute Bretagne et régit par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Toutes les habitations qui n'ont pas accès au réseau collectif doivent avoir une installation privée qui doit être en conformité avec la réglementation.

Toutes les installations non collectives sont de la compétence du SPANC qui les recense, analyse leur conformité et suit la réalisation des travaux éventuels, à réaliser par les propriétaires, et les délais associés. La non-conformité est caractérisée en fonction du risque.

2.3 Avis PPA

Les PPA n'ont pas émis d'avis significatif sur les études de zonage.

Il est demandé de s'assurer de la Qualité de l'eau et d'annexer au PLU les zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.




2.4 Évaluation Environnementale - Mesures ERC

Les incidences des évolutions du zonage des eaux pluviales et usées ont été étudiées sur les items suivants :

- Zones humides, inondations, l'eau potable, la biodiversité, sites remarquables, les déchets, la santé humaine

Les effets qualitatifs et quantitatifs ont également été étudiés.

Les mesures ERC

 Enjeux très forts	 Enjeux Forts	 Enjeux faibles
---	--	--

	Mesures
L'assainissement eaux pluviales	<p><i>Évitement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - pas d'ouvrage dans les zones humides <p><i>Réduction</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - traitement à la source pour limiter le ruissellement - étude globale du zonage sur l'ensemble des opérations d'urbanisation pour limiter les impacts de l'amont sur l'aval - spécifications, au juste besoin, en fonction des caractéristiques de la zone à urbaniser - étude hydraulique avant dépôt du permis de construire pour identifier les solutions les mieux adaptées au terrain - spécifications et prescriptions des équipements et infrastructures à installer en fonction de la topologie des terrains, des types de pluies pouvant exister, de l'intégration paysagère - gestion de la qualité des eaux de stockage : objectif réduction de 80% de la charge en MES des bassins de rétention <p><i>Compensation</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - stockage pour maîtriser les ruissellements et les risques d'inondation - filtration et analyse des rejets pour diminuer les pollutions des exutoires <p>Les mesures ERC pour améliorer la biodiversité contribue également à améliorer la gestion des eaux pluviales : exemple : maintien et entretien des bocages et des haies, ce qui permet de mieux réguler les écoulements d'eau.</p>
L'assainissement eaux usées	<p><i>Évitement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - adéquation des stations d'épuration - les zones urbanisables sont dans le périmètre du réseau donc raccordables ; si le réseau collectif est accessible, le raccordement est obligatoire - Investissement dans les moyens de contrôle et d'alerte - Contrôle périodique des branchements - définition de prescriptions de travaux sur le réseau pour limiter les pollutions éventuelles <p><i>Réduction</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - poursuite des travaux pour diminuer les entrants parasites et supprimer les débordements - investissement de moyens de contrôle des branchements, des postes de refoulement, de la qualité des eaux des récepteurs - définition d'un zonage strict, toute habitation en dehors de ce zonage ne pourra pas se raccorder // a contrario Raccordement obligatoire en cas de présence du réseau - éloignement des stations d'épuration des zones urbanisées, ce qui limite les nuisances - suivi, contrôle des installations non collectives avec identification/planification des travaux éventuels à réaliser pour assurer leur conformité <p>ERC : si une zone est desservie, le raccordement est obligatoire, conformément à la réglementation</p>

2.5 Les indicateurs de suivi

Des thématiques sont caractérisées par des indicateurs avec leur fréquence de suivi, un état de référence, la source d'information, et la périodicité.

Pour l'assainissement, les indicateurs prévus concernent la production et le traitement des eaux usées sur Campel et Maure :

- capacité des stations d'épuration (STEP)
- charge organique reçue au maximum

Pour les eaux pluviales, les suivis existant et les points de suivi sont maintenus (sur le Combs à Quelneuc)

3 Compatibilité avec les documents supra

Le PLU doit s'inscrire en compatibilité avec les objectifs et les orientations des documents suivants

- Le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine
- Le PLH des Vallons de Haute Bretagne
- Le schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) Loire Bretagne
- Le schéma d'Aménagement et de Gestion (SAGE) Vilaine
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Loire-Bretagne
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des personnes défavorisées
- Le SRADDET Bretagne qui englobe :
 - o Le schéma Régional de cohérence Écologique
 - o Le Schéma Régional Climat Air Energie
 - o Le Schéma Régional des Infrastructure de Transport
 - o Le Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets
- Le Schéma de Cohérence Régional de l'aménagement numérique de Bretagne et d'Ille et vilaine

Le projet de PLU est décrit comme compatible avec toutes les orientations principales explicitées dans ces documents.

4 Organisation de l'enquête et cadre réglementaire du projet

4.1 Les codes et les lois

L'élaboration du PLU s'appuie sur les réglementations et législations en vigueur, concernant

- le code de l'urbanisme, et notamment les articles L 103-2 et suivants, L 1111-3, L 132-7 et suivants, L 153-8 et suivants, R 151-8, R 153-20 et suivants, ..
- le Code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-9 et suivants
- la loi Paysage intégrée dans le code de l'urbanisme, article L.151-5
- la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, fondatrice des SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et des PLU(i),
- la loi pour l'environnement du 12 juillet 2010, loi Grenelle II,
- la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 24 Mars 2014
- la loi ELAN, Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique,
- la loi LAAF, loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation, la Forêt
- la loi NOTRe, Nouvelle Organisation Territoriale de la République de Novembre 2018,
-

Les dossiers du projet s'appuient sur les textes des codes et lois au fil des thèmes étudiés.

L'enquête publique associée s'appuie sur la réglementation du Code de l'environnement.

4.2 Composition du dossier d'enquête

Chaque exemplaire du dossier est constitué de :

Délibérations du conseil municipal :	
Avis administratif d'ouverture d'enquête	paru dans la presse
Arrêté d'ouverture d'enquête	signé par Mr Le Maire de Val d'Anast
1 - Rapport de Présentation	
- 1.1.a	Diagnostic
- 1.1.b	Étude de Revitalisation
- 1.2	État Initial de l'environnement
- 1.3	Justification et évaluation environnementale
2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	
3 - Règlement	
- 3.1	Règlement Graphique (zonage)
- 3.2	Zoom Bourg de Campel
- 3.3	Zoom bourg de Maure
- 3.4	Zonage Nord-Est
- 3.5	Zonage Nord-Ouest
- 3.6	Zonage Sud-Est
- 3.7	Zonage Sud-Ouest
- 3.8	Règlement écrit (et annexes)
4 - Annexes	
- 4.1	Liste des annexes et pièces
- 4.2.1	Liste des servitudes
- 4.2.2	Plan des servitudes
- 4.3.1	Annexes sanitaires
- 4.3.2	Zonage des eaux usées et pluviales et évaluation environnementale et plan de zonages
5 - OAP	
- 5.1	Les OAP sectorielles
- 5.2	OAP Thématique n°1 'mieux construire'
- 5.3	OAP Thématique n°2 'continuités écologiques'
6- Procédure et bilan de la concertation	
- 6.1	Délibérations
- 6.2	Bilan de la concertation
7 – Avis des personnes consultées	
- 7.1	Personnes Publiques Associées (PPA)
- 7.2	Autorité Environnementale
- 7.3	CDPENAF
- 7.4	autres ...

Le Rapport de Présentation, après l'établissement d'un diagnostic, explicite les incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et justifie les orientations et les choix.

Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement durable, décrit le projet de la commune, et les actions, programmations, règles, ..., imposées par le projet, sont décrites dans les documents OAP, Règlement Littéral, Règlement Graphique.

Des annexes précisent les servitudes d'utilité publique les orientations sanitaires, la révision des zonages d'assainissements et l'analyse de l'impact environnementale associé.

4.3 Concertation préalable

Conformément au code de l'urbanisme, notamment de l'ordonnance 2015-1174 de septembre 2015, l'élaboration du PLU(i) doit s'accompagner d'une concertation associant les habitants, les associations locales et autres entités concernées. Cette concertation doit être suivie d'un bilan.

4.3.1 Échanges en conseil municipal

Lors du conseil du conseil municipal du 7 septembre 2020, Monsieur Le Maire

- a présenté les objectifs de la révision du PLU
 - o intégrer les obligations inhérentes aux évolutions législatives,
 - o mettre en œuvre localement les orientations et objectifs du SCOT du Pays des Vallons de Vilaine
 - o redéfinir une stratégie globale d'aménagement et de développement cohérente prenant en compte les deux centralités, Maure et Campel,
 - o affirmer le statut de Val d'Anast, identifié dans le SCOT, comme pôle de bassin de vie, en renforçant sa centralité et son identité,
 - o permettre un accueil équilibré et maîtrisé de la population en anticipant l'accroissement démographique et l'adéquation des logements à l'évolution de la société
 - o mettre à disposition des logements en adéquation avec les nouvelles attentes, le besoin en logements sociaux, la diminution de la taille des ménages, les consommations d'énergie, ...,
 - o Lutter contre l'étalement urbain,
 - o Soutenir la place de l'agriculture,
 - o Développer et structurer l'offre touristique
- a proposé l'organisation de la concertation avec le Public :
 - o article sur l'avancement de la construction du projet, dans chaque bulletin municipal et sur le site internet de la commune jusqu'à l'arrêt du projet de PLU,
 - o réunion d'échanges et d'information avec le public,
 - o diffusion d'informations dans la presse locale,
 - o panneaux d'affichages en mairie pour informer sur les différentes étapes,
 - o mise à disposition d'un registre d'observation
 - o donner à Mr le maire, quitus pour prendre les décisions concernant le processus, conformément à l'article L 132-15 du code de l'urbanisme

Le conseil a voté 'Favorablement', à l'unanimité, pour ces propositions.

Le processus d'élaboration du PLU et la phase de diagnostic ont été lancés officiellement à l'issue de ce conseil du 7 septembre 2020, délibération n° 20-88.

Lors du conseil du 6 décembre 2021, Monsieur le Maire a présenté les orientations du PADD et les 5 axes d'aménagement de la commune (Cf. § 1.3 ci-dessus).

Un débat a été tenu au sein du conseil.

Le conseil a voté 'Favorablement', à l'unanimité, pour cette politique d'aménagement, délibération n° 21-112.

4.3.2 Concertation avec le public

Des articles ont été publiés dans les bulletins municipaux 'Val d'Anast infos'

- de juillet 2020, explicitant pourquoi une révision du PLU était engagée et les objectifs visés,
- de octobre 2020, pour informer des décisions du Conseil municipal du 7 septembre 2020,
- de janvier 2021, présentant le diagnostic et les chiffres clés,
- d'avril 2021, présentant l'objectif du PLU et les documents associés, ainsi qu'un rappel sur les moyens d'informations, les possibilités d'émettre des observations, ...
- de janvier 2022, présentant un rappel du processus.

Une exposition publique permanente, avec affichage de panneaux, a été organisée à la Mairie.

Deux réunions publiques ont été organisées, le 30 juin 2021 et le 15 juin 2022.

Des articles ont été publiés dans l'Ouest-France et dans le journal 'Les Infos', notamment concernant les réunions publiques.

Une enquête agricole a été organisée pour rencontrer les exploitant des terres de la commune. Des questionnaires ont été envoyés à chacun des exploitants.

La démarche de révision a été présentée au comité de Développement durable le 15 mai 2021, ainsi que l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) le 20 septembre 2022.

Des groupes ont été constitués pour recenser le petit bâti et le non bâti de la commune.

Un registre de concertation a été mis à disposition du public dans les locaux de la mairie, qui a recueilli plus d'une cinquantaine d'observations ou demandes d'informations.

4.4 Décision

Après échanges avec la population par voie de presse, bulletins municipaux, expositions, registre de concertation, réunions publiques, réunions de concertations spécifiques, et délibérations au sein du conseil municipal, le projet de PLU a été arrêté lors du Conseil du 9 Janvier 2023, délibération n°23-01.

Le conseil a voté 'Favorablement', à l'unanimité,

- l'approbation du bilan de la concertation
- l'arrêt du projet de PLU,
- conformément au code de l'urbanisme, l'envoi de la délibération du conseil et des dossiers du projet aux PPAs et services concernés,
- l'organisation d'une enquête publique à l'issue des trois mois de consultation des PPAs et services,

Monsieur Le maire a été autorisé a signé tout document relatif à cette décision et à prendre toutes les mesures nécessaires.

Le dossier du projet a été transmis à Mr le Préfet d'Ille et Vilaine

5 DEROULEMENT de l'ENQUETE

L'enquête publique est de compétence communale, elle est menée sous la responsabilité de Mr le maire de la commune de Val d'Anast, conformément aux articles des codes de l'urbanisme et de l'environnement.

5.1 Désignation du Commissaire Enquêteur

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a signé la désignation du Commissaire enquêteur le 1^{er} Mars 2023, référence du dossier n° E23000029 / 35. cf. Annexe §9.1

5.2 Modalités de l'organisation de l'enquête

La Maitrise d'Ouvrage a été assurée par le Maire de Val d'Anast, Mr Pierre-Yves Reboux, assisté du Directeur Général des Services, Mr Alain Charier, et du responsable du service de l'urbanisme, Mme Annie Brouillard

L'autorité organisatrice est la mairie de Val d'Anast, commune nouvelle regroupant les communes de Maure de Bretagne et Campel.

Suite à échanges avec Mme Brouillard, les dates de l'enquête et des permanences ont été établies en concertation avec la Commissaire Enquêtrice.

La commissaire enquêtrice a eu une présentation du dossier par Mr Charier et Mme Brouillard avant le démarrage de l'enquête, le 8 mars 2023, dans les locaux de la Mairie.

Le dossier a été remis, à la commissaire enquêtrice,

- dossier numérisé, par mail et via le dossier dématérialisé,
- dossier papier, lors de la réunion du 8 mars.

Les dossiers d'enquête et les registres d'observations ont été visés et paraphés avant le début de l'enquête par la commissaire enquêtrice.

5.3 Arrêté de mise à l'enquête

L'enquête a été prescrite par l'Arrêté communal 2023-044 signé le 23 mars 2023. *cf. Annexe §9.2*

Cet arrêté porte sur l'ouverture d'une Enquête Publique unique

5.4 Publicité de l'Enquête

Le public a été informé

- par voie de presse,
- par voie numérique sur le site internet de la ville de Val d'Anast, www.valdanast.fr
- par affichage de l'avis d'ouverture d'enquête à la mairie et dans divers sites de la commune (format A2 fond jaune)
- par le bulletin municipal
- par les panneaux d'affichage électronique

Presse écrite

Publication de l'avis d'enquête dans les journaux régionaux *Cf. Annexe §9.3.1*

- | | | | |
|----------------------------|---------------------------|---------------|------------|
| - Ouest-France | Edition d'Ille et Vilaine | 8 avril 2023 | 3 mai 2023 |
| - Les Infos (hebdomadaire) | | 12 avril 2023 | 3 mai 2023 |

Les avis ont été publiés dans la presse conformément au code de l'environnement.

Sites Internet de la ville – Bulletins municipaux *Cf. Annexe §9.3.2 et 9.3.3*

Affichage de l'avis d'enquête

La Mairie de Val d'Anast a procédé à l'affichage de l'avis d'enquête en format A2 sur fond jaune sur divers sites de la commune

Cf. Annexe §9.4 : certificat d'affichage de l'avis d'enquête et photos des lieux d'affichage.

5.5 Réalisation de l'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, soit pendant 37 jours, du 28 Avril 2023 9h00 au 3 Juin 2023 12h00, le dossier a été mis à disposition du public :

- sur le dossier dématérialisé numérisé, accessible via Internet à l'adresse [www.registre-dematerialise.fr/4567]
- à l'accueil des mairies de Maure de Bretagne et Campel, en fonction de leur heures d'ouverture
 - o le registre de recueil des observations pour la révision du PLU
 - o le registre de recueil des observations pour la révision des zonages d'assainissement eaux pluviales et usées

Des informations concernant le projet pouvaient, également, être obtenues à l'accueil des mairies de Maure de Bretagne et de Campel.

La commissaire enquêtrice a assuré 3 permanences aux sièges de l'enquête.

Vendredi 28 avril 2023	9h00 – 12h00	Maure de Bretagne	Démarrage de l'enquête
Jeuudi 11 mai 2023	9h00 – 12h00	Campel	
Samedi 3 juin 2023	9h00 – 12h00	Maure de Bretagne	Clôture de l'enquête

Dépôt des observations

Pendant toute la durée de la phase, les observations et propositions ont pu être déposées

- sur registre papier à disposition du public à la mairie
- par voie électronique via le dossier dématérialisé à l'adresse [www.registre-dematerialise.fr/4567]
- par courrier à l'intention de la commissaire enquêtrice au siège de l'enquête : 11 rue de Lohéac – 35330 – Val d'anast
- auprès de la commissaire enquêtrice lors des permanences.

Le dossier, les observations et propositions étaient communicables, aux frais de la personne qui en faisait la demande, pendant toute la durée de l'enquête, aucune demande n'a été faite.

Réunion publique d'information et d'échange

Il n'y a pas eu de réunion publique organisée pendant l'enquête.

5.6 Actions après enquête

Le registre d'observations mis à disposition à la mairie a été récupéré et signé par la commissaire enquêtrice à la fin de l'enquête.

Les contributions rédigées sur le dossier dématérialisé ont été récupérées par la commissaire enquêtrice. Elles ont été annexées avec leurs pièces jointes aux Registres Papier.

Ces registres ont été remis à l'entité organisatrice de l'enquête, lors de la remise des rapports.

6 Observations des PPA et des services sur le PROJET

Le projet de PLU a été soumis à l'avis des autorités.

	Avis	Références
MRAE	Avis n°2023AB23 du 18avril 2023	MRAE- 2023-010403/2023-010410 Avis n°2023AB23 du 18avril 2023
DDTM	Favorable avec Réserves	20230404 LET SATT n71
Département	Observations et recommandations	Réf 1699
Chambre d'Agriculture	Défavorable sur le zonage AN	Courrier du 13/04/2023
CDPENAF	Favorable pour les STECAL Réserve pour emprise des extensions	Courrier du 5/04/2023
Vallons de haute Bretagne	Favorable	Courrier du 9/03/2023
Vallons de Vilaine	Favorable	Courrier réf 2023-007_SCOT du 16 mai 2023 Reçu le 22 mai 2023 [hors délai]
Comblessac	Avis favorable	Courrier du 02/03/2023
CLE SAGE Vilaine	Demandes de compléments	Courrier du 20/03/2023
Eau 35 SMG	Demande de modification	Courrier du 7/02/2023
SMG Eau de la Forêt de Paimpont	Avis favorable avec demande de modification	Courrier du 28/03/2023 Reçu le 5/05/2023 [hors délai]
RTE	Demande de modification	Courrier du 21/02/2023

6.1 Synthèse des observations des PPA et services de l'état

Les principaux sujets qui ont fait l'objet d'observations et de recommandations sont les suivants

	MRAE	DDTM	Département (35)	Chambre d'agriculture	CDEPNAF	CLE SAGE Vilaine	SMG 35	Vallons de Vilaine (SCOT)	RTE	SMG Eau Forêt
Qualité du dossier	x	x								
Complétude du dossier	x	x					x			
Transition écologique et énergétique		x								
Environnement - TVB et biodiversité	x	x	x							
Boisements									x	x
Consommation foncière et Terres agricoles	x	x		x	x			x		
STECAL				x	x					
Zonage				x						
Urbanisation	x	x								
Croissance démographique		x							x	
Production de logements		x								
Zones commerciales								x		
Gestion des eaux et Assainissement	x	x	x							
Compatibilité docs SUPRA		x		x		x				
Mobilité	x		x							
Liaisons douces – Transports alternatifs	x	x	x							
Servitudes - Impacts									x	

6.1.1 Synthèse de l'avis de la MRAE

Les enjeux principaux mis en avant par la MRAE sont

- la limitation de la consommation foncière agricole pour l'urbanisation
- la préservation et la restauration des milieux naturels et de la biodiversité
- la préservation des milieux aquatiques

La MRAE a explicité un avis général sur les points suivants :

- L'état initial de l'environnement et le diagnostic socio-économique sont bien documentés
- La description de l'état initial de la biodiversité est bien explicitée
- Les enjeux sont bien identifiés mais leur prise en compte dans la construction du PLU est insuffisamment explicitée.
- Il manque des indicateurs afin de suivre les incidences.
- La consommation foncière pourrait être encore plus limitée, hausse de la densité, priorisation des secteurs à urbaniser
- La réalisation des révisions des zonages d'eaux pluviales et usées, conjointement au PLU, est une plus-value pour les milieux aquatiques
- Les mesures ERC pour la protection de la TVB sont décrites succinctement, on peut douter de leurs capacités à protéger efficacement la biodiversité.
- Le projet n'engage pas la commune sur une trajectoire compatible avec l'atteinte des objectifs régionaux et nationaux

La MRAE n'a pas fait de demande de modifications. Elle a explicité les recommandations suivantes

Recommandations

<i>Dossier</i>	
	Pour améliorer la lisibilité du règlement, le chapitre 'résumé non technique' du document 1.3 pourrait être un document indépendant
<i>Justification</i>	
	Les incidences sur l'environnement des différents scénarios étudiés et du scénario retenu, concernant l'évolution démographique et les besoins en logement associés, doivent être mieux explicités
	L'interaction entre les choix faits pour le PLU et les enjeux devraient être mieux explicités
<i>Environnement</i>	
	L'état initial des secteurs ouverts à l'urbanisation pourrait être plus précis concernant l'eau, la biodiversité et les paysages
	Des indicateurs de suivi des incidences environnementales doivent être prévus ainsi que leur modalité de suivi.
	Dans les zones qui vont être ouvertes à l'urbanisation, il serait utile de renforcer la prise en compte de zones humides proches pour mesurer l'impact de drainages ou les perturbations sur les apports hydrauliques ;
<i>Risques naturels</i>	
	La gestion des eaux pluviales doit permettre de limiter les risques d'inondation. Par contre, dans les endroits où il y a déjà des inondations, décrire les mesures prises pour les empêcher
<i>OAP</i>	
	La description des OAP sectorielles devrait reprendre/imposer des recommandations des OAP thématiques
<i>Mobilité</i>	
	Une étude plus détaillée pourrait être menée sur les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle, notamment sur les déplacements domicile-travail, car ces derniers risquent d'augmenter avec l'accroissement de la population

Observations

<i>Consommation foncière :</i>	
	Le projet de PLU prévoit une consommation foncière de l'ordre de 13ha à l'horizon 2035. Les OAP dont le démarrage est prévu en 2026 ne devraient démarrer que si les OAP en cours sont à leur potentialité maximale.
<i>Densité</i>	
	Pour certains programmes, la densité pourrait être augmentée et la part des logements vacants, dans l'offre de logements, pourrait être plus importante
<i>OAP</i>	
	Dans les OAP 'continuités écologiques' et 'mieux construire' certaines dispositions pourraient être plus contraignantes
<i>Compatibilité SUPRA</i>	
	Le projet n'engage pas la commune sur une trajectoire compatible avec l'atteinte des objectifs régionaux et nationaux

6.1.2 Synthèse de l'avis de la DDTM

La DDTM a porté à la connaissance de la commune le document sur la Loi 'APER' 'Accélération pour la Production d'Énergie Renouvelable', çà titre d'information. Cette loi datant de mars 2023, n'a pas été prise en compte dans la construction du projet

La DDTM a explicité un avis général sur les points suivants :

- Le projet est cohérent dans ses perspectives démographiques et prévoit bien de réduire la consommation foncière
- Le projet doit être plus volontariste pour garantir l'atteinte des objectifs de mixité et de logements divers type
- Le projet s'inscrit dans la trajectoire attendue de réduction foncière. Le projet pourrait mieux expliciter la trajectoire pour la perspective 'zéro artificialisation nette'
- En zone A et N, l'emprise au sol globale des annexes doit être limitée à 60m²
- Le projet prévoit bien la préservation du patrimoine bâti et paysager.
- Concernant le commerce, le projet est cohérent
- Le projet est ambitieux pour la préservation de la TVB, la restauration du maillage bocager, la renaturation des espaces urbains. Il pourrait être mieux resitué dans le contexte territorial.
- Le projet est ambitieux pour la reconquête de la qualité de l'eau mais il doit être complété pour vraiment atteindre certains objectifs
- Le projet prend bien en compte les orientations de la gestion économe de l'eau potable mais nécessite d'être plus incisif au niveau des OAP et mieux positionné par rapport à la ressource locale
- La trajectoire neutralité carbone à échéance 2050 n'est pas vraiment démontrée
- Le projet semble ambitieux mais n'est pas assez clair concernant les mobilités douces

Demandses

<i>Production de logements</i>	
	Revoir à la hausse la production de logements sociaux
	Revoir à la hausse la remise sur le marché des logements vacants
<i>Consommation foncière et densité</i>	
	Fournir un tableau de synthèse des surfaces urbanisables en et hors agglomération
	Justifier la zone 2AUL sur le règlement graphique
<i>Annexes et changement de destination</i>	
	Limiter l'emprise au sol cumulée de toutes les annexes à 60m ² en zone A et N
<i>Biodiversité et TVB</i>	
	La TVB communale doit être définie en cohérence avec celle du projet intercommunal 'Vallons de Haute Bretagne Communauté'
	Le projet de PLU n'identifie aucun EBC. Si des espaces boisés sont identifiés au titre d'un document de gestion durable, ils doivent être classés en EBC
<i>Qualité de l'eau</i>	
	Corréler l'objectif du PADD de reconquête de l'état de l'eau avec les objectifs du SDAGE Loire Bretagne
	Corréler l'ouverture à l'urbanisation sur Campel avec le planning de travaux sur le réseau de collecte
	Le zonage d'assainissement des eaux usées doit être annexé au PLU.
	Les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif doivent être précisées.
	L'inventaire des cours d'eau doit être en cohérence avec la cartographie existant au titre du département.
	Le règlement doit mieux préciser l'interdiction d'occupation des sols au sein des marges de recul en proximité des cours d'eau.
<i>Ressources en eau potable</i>	
	Le projet de développement communal doit être mis en perspective du potentiel de la ressource en eau potable de la commune
	L'OAP 'multi-thématiques' doit être amendées d'un volet de gestion de la ressource Eau Potable
<i>Déplacements et Infrastructures</i>	
	Une cartographie des liaisons douces doit être intégrée dans le rapport de Présentation
	L'interconnexion des nouveaux secteurs urbanisés avec le réseau de liaison doit être présenté

Recommandations

<i>Production de logement</i>	
	Préciser le calcul du nombre de résidences principales en 2023 et du potentiel de densification
	<i>OAP</i>
	Traduire dans les OAP la diversification du type de logements comme indiqué dans le PADD
	Où sont prévus les logements sociaux hors OAP
	La description des OAP sectorielles pourraient être complétées avec un volet sur la qualité architecturale, l'intégration paysagère, une meilleure description de l'intégration des bâtiments avec les espaces publics
<i>Potentiel de densification</i>	
	Compléter l'estimation du potentiel de densification avec les surfaces disponibles à l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
	Renforcer les densités en cœur de bourg et augmenter l'objectif de densité moyenne en prévision du futur SCOT
	<i>Patrimoine bâti et paysager</i>
	Rajouter au règlement la liste des bâtiments patrimoniaux à préserver, les changements de destination et leur repère sur le règlement graphique
<i>Biodiversité et TVB</i>	
	Le reclassement d'espaces boisés en EBC pourrait contribuer efficacement à la préservation et la restauration de la trame bocagère ainsi qu'à protéger et recréer des réservoirs de biodiversité.
	Rajouter dans le règlement écrit des éléments concernant la prescription des clôtures perméables aux déplacements de la petite faune notamment dans les zones de couloirs écologiques
<i>Qualité de l'eau</i>	
	Étendre le schéma directeur des eaux pluviales à la commune de Campel
<i>Climat, Air, Energie</i>	
	Compléter le Diagnostic et le Rapport de Présentation sur le volet Méthanisation
	Renforcer le Règlement et les OAP sur les prescriptions concernant les économies d'énergie, les énergies renouvelables, la réduction des GES, le changement climatique
<i>Déplacements et Infrastructures</i>	
	La prise en compte des nouvelles mobilités devraient être mieux explicités
<i>Risques et nuisances</i>	
	Les zones soumises aux risques d'inondation pourraient être matérialisées sur le règlement graphique et les règlement écrit pourrait être plus précis sur le traitement des risques d'inondation
	Interdire le recours à des plantes allergisantes

Observations

<i>Évolutions démographiques</i>	
	Préciser le calcul de l'estimation démographique à 4250 habitants en 2023
<i>Production de logement</i>	
	Prévoir un indicateur de suivi de la production de logement et des opérations de densification
<i>Consommation foncière et densité</i>	
	Identifier les sites qui pourraient être désartificialisés à terme et rendus à la nature
<i>Commerces</i>	
	Les périmètres de centralité gagneraient à être mieux justifier conformément à la définition du SCOT
<i>Biodiversité et TVB</i>	
	Dans l'OAP thématique, rajouter une référence à la réglementation en vigueur
<i>Climat, Air, Energie</i>	
	Des références aux données issues du PCAET pourraient être faites ainsi qu'à celles de planification réalisée par 'Vallons de Haute Bretagne Communauté'

6.1.3 Synthèse de l'avis du département d'Ille et Vilaine

Le département demande

- de matérialiser sur les règlements graphiques les marges de recul réglementaires des voies départementales,
- de compléter les dispositions générales du règlement littéral, avec un article sur la sécurité des accès sur la voie publique et sur les impacts des marges de recul.

Le département fait des recommandations au niveau environnemental :

- mieux préciser les protections des espaces sur le parcours des continuités écologiques identifiées,
- mieux détailler le projet de tourisme vert, la valorisation des espaces concernés, les chemins et itinéraires de randonnée.
- mieux développer l'intégration paysagère dans les OAP, une OAP thématique 'Paysage' aurait été intéressante

6.1.4 Synthèse de l'avis de la chambre d'agriculture

La chambre d'agriculture s'oppose à la création du zonage AN dont la nécessité n'est pas justifiée, qui impacte 200ha de terres agricoles et qui peut contrarier des extensions agricoles

6.1.5 Synthèse de l'avis du syndicat des Vallons de Vilaine (responsable du SCOT)

Le syndicat donne un avis favorable mais informe la commune d'un risque potentiel sur la consommation foncière envisagée pour l'urbanisation, sachant que la révision en cours du SCOT (2024) risque d'attribuer une enveloppe foncière inférieure à ce que prévoit le projet de PLU

6.1.6 Synthèse de l'avis de la CDPENAF

La CDEPNFAF donne un avis favorable à la création des 6 STECAL.

Elle émet une réserve au Règlement Littéral en zone A et N : demande de modifier l'emprise au sol des extensions et annexes qui ne doivent pas dépasser 60m² et non 80m² comme indiqué dans le dossier

6.1.7 Synthèse de l'avis du SAGE Vilaine

La commission locale de l'eau

- demande que le document Diagnostic soit revu pour être compatible du SAGE concernant les inventaires des zones humides, des cours d'eau, les surfaces et linéaires indiqués ne correspondent pas aux données du SAGE ;
- recommande que l'article 7 du SAGE soit ajouté aux dispositions générales du règlement littéral afin d'éviter la créations de nouveaux plans d'eau dans les espaces où la densité est importante ;
- recommande l'intégration des zonages d'assainissement dans le dossier de PLU.

6.1.8 Synthèse de l'avis du SMG 35

Le syndicat demande la prise en compte dans le dossier du projet de l'Aqueduc Vilaine Atlantique, de l'emprise et du plan de servitude associé

6.1.9 Synthèse de l'avis de RTE, gestionnaire du réseau de transport d'électricité

Deux liaisons aériennes de 90 000 volts traversent le territoire de la commune et implique des servitudes référencées I4.

Ces lignes traversent des zones A et N.

RTE demande l'intégration, dans le dossier, du tracé des lignes et de leurs caractéristiques ainsi que de l'adresse complète du groupe de maintenance chargé de l'entretien de ces lignes sur le territoire de la commune.

RTE demande que le règlement littéral soit amendé pour les zones A et N :

- ces ouvrages doivent être pris en compte au titre de '*locaux techniques et industriels des administrations...*' ,
- les constructions et installations nécessaires au service et à la maintenance doivent être autorisées,
- les Espaces Boisés identifiés EBC soit déclassés sur 20 m de part et d'autres du tracé de ces lignes

6.1.10 Synthèse de l'avis du syndicat 'Eaux de la Forêt de Paimpont'

Le syndicat émet un avis favorable mais demande le déclassement de l'EBC sur la parcelle ZC 219, sur le territoire de Campel

6.2 Réponses de la Maîtrise d'ouvrage aux observations des PPA et services de l'état

La Maîtrise d'ouvrage a prévu de répondre aux observations des PPA et des services de l'état.

N'ayant pas reçu ces réponses avant la finalisation du rapport, elles ne sont pas prises en compte dans ce document.

7 Observations du public et de la commissaire enquêtrice

7.1 Préambule

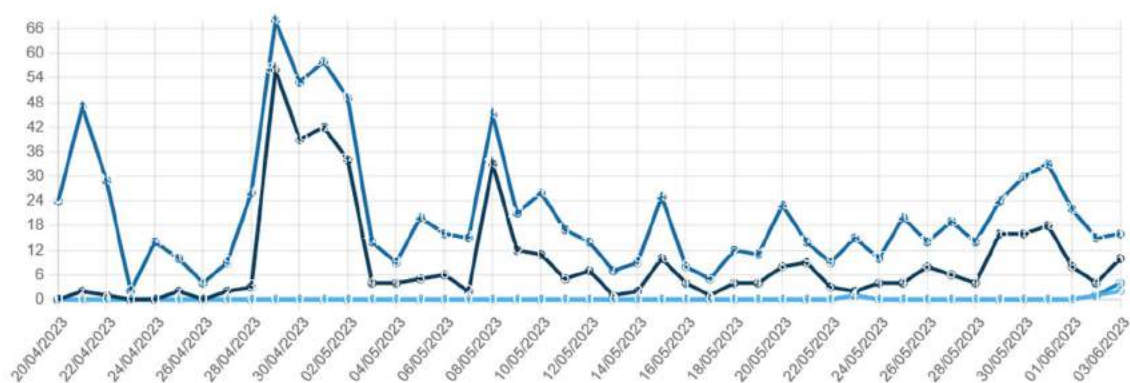
Le document intitulé ‘*Procès-verbal de synthèse et Mémoire en Réponse*’ recense toutes les observations du public et de la commissaire enquêtrice, en faisant référence à leur émetteur ainsi que **la réponse de la Maîtrise d’ouvrage**, en regard de chaque observation.

Le document ‘*Annexe-Procès-Verbal de Synthèse*’ recense la copie de tous les courriers, mails, documents reçus du public au cours de l’enquête. Les observations font référence à ces documents, s’il y a lieu.

7.2 Synthèse de la participation du public

7.2.1 Fréquentation du dossier dématérialisé

945 personnes ont visité le site

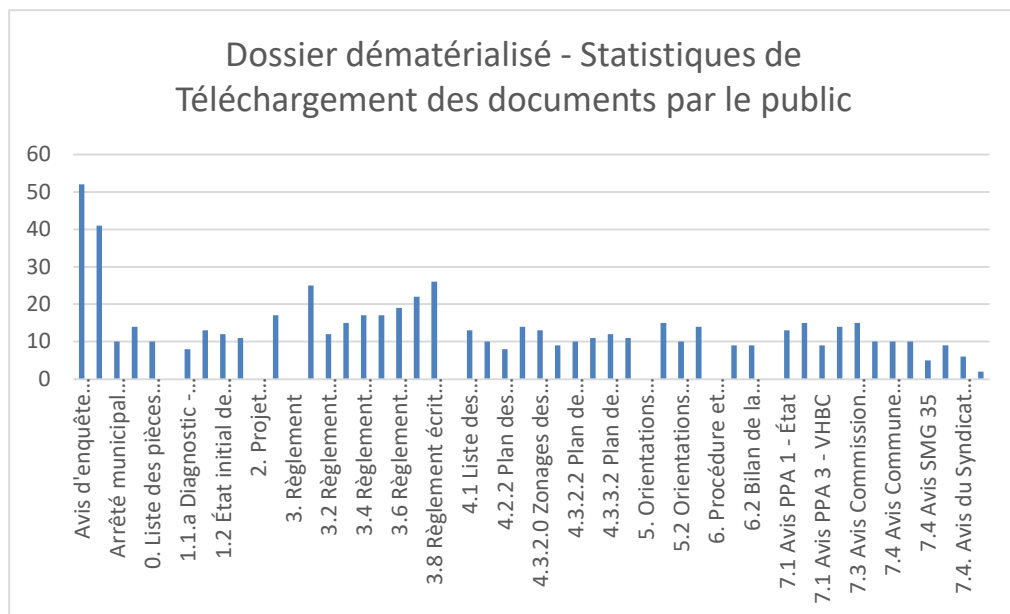


7.2.2 Téléchargements des documents par le public

627 documents ont été téléchargés

Les 5 documents les plus téléchargés ont été

Avis d'enquête publique	52
Arrêté d'enquête publique	41
Règlement écrit (et annexes)	26
Règlement graphique (zonage) - Val d'Anast	25
Règlement graphique - Zonage Sud-Ouest	22



7.2.3 Fréquentation en mairie :

12 personnes se sont présentées en permanence

Quelques personnes sont venues hors permanence consulter le dossier papier

7.2.4 Nombre Observations émises par le public

En permanence

- 8 observations ont été rédigées sur le registre
- 2 courriers ont été remis

Hors permanence,

- 1 observation a été rédigée sur le registre
- 1 observation a été adressée par mail au DGS
- 6 observations ont été émises via le dossier dématérialisé
- 2 observations ont été émises via courrier électronique
- 1 observation a été émise via courrier postal recommandé.

Soit un total de 21 observations

7.3 Les observations concernant le PLU

Ce paragraphe recense toutes les observations émises lors de l'enquête.

Ces observations sont repérées avec la symbolique suivante :

- Rxx : observations rédigées sur le registre papier,
- Cxx : Courrier postal
- CExx : courrier électronique
- DMxx : contribution via dossier dématérialisé
- CoExx : observations ou questions de la commissaire enquêtrice

Les observations ont été classées par thème

Toutes les observations en rapport à un thème donné, les réponses associées de la Maîtrise d'ouvrage et l'appréciation de la commissaire enquêtrice sont rassemblées dans un même paragraphe.

Thème 1	Zonage
Thème 2	Règlement graphique
Thème 3	Construction en Zone A
Thème 4	Biodiversité

Thème 5	Énergies renouvelables
Thème 6	Patrimoine
Thème 7	Logements
Thème 8	OAP
Thème 9	Services
Thème 10	Activités économiques
Thème 11	Mobilité
Thème 12	Indicateurs de suivi

Les références indiquées sont relatives à des pièces que l'on retrouve dans le document 'Annexe au Procès-Verbal de Synthèse' qui recense tous les courriers, mails et documents qui ont été adressés au cours de l'enquête.

7.3.1 Thème 1 : Zonage

N°obs	Observation	Réponse du Maître d'ouvrage
R01	Dans le hameau de Trevallan, la parcelle cadastrée ZW 294, est a priori en zone A dans le projet de PLU. Mr et Mme Bellier demandent un passage en zone UH, constructible, cette parcelle ayant un chemin d'accès et étant entourée de maisons. De plus, la partie en zone A est enclavée et semble difficilement accessible pour un agriculteur. Mr et Mme Bellier ont un projet de vente de ce terrain.	Une partie de la parcelle est déjà en zone UH et l'ensemble n'a pas vocation à accueillir beaucoup plus d'habitations. Les espaces enclavés peuvent rester naturels ou agricoles et n'ont pas forcément vocation à être urbanisés. La remarque a été analysée et le projet ne sera pas modifié.
R03	Demande d'informations sur le zonage, lieu-dit La Noe de Brambreac à Maure	
DM1	<i>(Cf. copie contribution 1 et PJs - PV Synthèse-Annexe § 4.10)</i> Mr Granzotto et Mme Cormier ont acheté en 2003 les parcelles constructibles cadastrées YI 85 et 86. Dans le PLU en vigueur, officialisé en 2013, ces parcelles ont été classées en Agricole. Ils souhaiteraient savoir si le zonage en Agricole est maintenu et si c'est le cas, leur possibilité de recours, sachant que par rapport au prix d'achat, leur bien subit une importante dévaluation	Les parcelles sont en zone A. Le PADD (en cohérence avec les lois récentes et le SCoT) ne permet plus de construction dans l'espace rural en dehors de hameaux constitués voire de villages. Vu l'éloignement du bourg et d'autres contraintes (marges de recul de la voie départementale), cette parcelle ne pourra pas redevenir constructible dans ce PLU. La remarque a été analysée et le projet ne sera pas modifié

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Ces observations concernent des propriétaires qui possèdent des terrains qui ont été constructibles mais qui ne le sont plus, non seulement dans le cadre de ce projet mais qui ne l'étaient plus dans le cadre du PLU en vigueur.

L'analyse menée pour construire le projet de PLU, notamment dans une orientation de diminution de la consommation de terres agricoles, conformément aux nouvelles lois et aux réglementations, a permis de définir des contours précis de zones urbanisables et a interdit le mitage, c'est-à-dire les droits à construire hors de ces zones.

Ces parcelles ne sont pas intégrées à ces secteurs urbanisables, la commune ne peut pas répondre positivement aux demandes de ces personnes, même si bien évidemment la perte financière est réelle.

Il faut bien comprendre que la constructibilité d'un terrain n'est pas immuable, elle est assujettie aux règles du PLU qui doit s'adapter aux lois et réglementations en vigueur.

R07	<i>(Cf. copie du courrier PV Synthèse-Annexe § 4.7)</i> Mme Lainé est propriétaire d'une parcelle au lieu-dit 'Domaine de La touche' cadastrée ZM 37. Elle demande que cette parcelle reste en zone A, comme elle l'a toujours été.	La parcelle ZM37 est en zone A avec un boisement à conserver.
------------	--	---

Commentaires de la commissaire enquêtrice

La parcelle est bien en zone A.

Sur son emprise, il existe un boisement, qui a été identifié en Espaces Boisés Classés, donc qui est soumis à une réglementation stricte concernant son entretien ; celle-ci est décrite dans le règlement littéral.

Tout abattage est soumis à compensation.

De plus ce boisement a fait l'objet d'un recensement lors des phases de construction du PLU.

Il est identifié, répertorié et repéré sur le règlement graphique.

Les boisements ont un rôle important pour la biodiversité et la protection de la TVB (Trame Verte et Bleue)

DM2	<i>(Cf. copie contribution 2 - PV Synthèse-Annexe § 4.11.1)</i> La personne demande à ce que des terrains (voir schéma <i>PV Synthèse-Annexe §4.11</i>) classés en zone UH puisse rester en zone A ou N, estimant que l'urbanisation dans ce secteur ne se justifie pas et risquerait, à cause d'une densité trop forte, de casser le caractère rural de ce village	La demande est compréhensible mais ce village a été identifié comme densifiable car il permet de produire des logements sur des espaces déjà artificialisés, et ainsi d'éviter d'ouvrir des zones à urbaniser sur des espaces agricole sou naturels. La remarque a été analysée et le projet ne sera pas modifié
DM3	<i>(Cf. copie contribution 3 - PV Synthèse-Annexe § 4.12)</i> À proximité du ruisseau de la Gilardais, le projet de PLU prévoit une zone à urbaniser 1AUB, l'OAP de La Gilardais. Mr Affre estime que c'est une erreur, cet espace devrait plutôt être maintenu en espace Naturel afin de maintenir auprès de la centralité un espace riche en biodiversité	L'ensemble des zones humides sont protégées sur ce secteur et la zone a été détournée pour éviter les impacts (dans la logique Eviter-Réduire-Compenser). Le contour de l'OAP prend en compte les espaces naturels. La remarque a été analysée et le projet ne sera pas modifié

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Ces observations s'opposent à l'extension d'urbanisation dans un des villages et au sein d'une OAP.

L'étude du PLU, montre que la commune a privilégié l'urbanisation dans 2 hameaux, qui sont déjà assez conséquents et qui permettent de faire le lien avec la 2ième centralité de la commune, Campel, car ils sont situés sur l'axe Campel – Maure.

A ce titre, on ne peut pas s'opposer à ce choix, si on veut vraiment créer une synergie entre les 2 centralités

Concernant l'OAP La Gilardais, elle fait le lien entre plusieurs secteurs déjà urbanisés.

Dans les actions menées pour la construction du PLU, il y a eu un recensement des zones humides et des cours d'eau, ils sont protégés par la réglementation. Au titre d'une OAP, toutes ces contraintes sont étudiées globalement sur l'ensemble de l'emprise et les mesures conservatoires sont prises, notamment concernant la gestion des eaux de ruissellement et des marges de recul par rapport aux éléments.de la TVB à protéger.

Le PLU doit permettre de répondre à l'accroissement de la population donc d'identifier des zones d'urbanisation.

Le projet s'appuie sur une volonté de concentrer la nouvelle urbanisation autour de la centralité, d'éviter de trop s'étendre au-delà des limites définies ... et de permettre des raccordements entre les quartiers

7.3.2 **Thème 2 : Règlement graphique**

N°obs	Observation	Réponse du Maître d'ouvrage
C01	<p>(cf copie du courrier PV Synthèse-Annexe § 4.1) Parcelle XM 117 Mr Pichou demande la suppression du plan d'eau indiqué sur cette parcelle. Cette mare ne reçoit que l'eau de pluie de la maison d'habitation et est à sec une partie de l'année. Elle a été asséchée par la création des plans d'eau voisins. Cette demande a déjà été formulée lors des précédents PLU. Mr Pichou prévoit de combler une partie de cet endroit</p>	<p>La zone naturelle sera conservée car le secteur est proche de zones naturelles, humides et à proximité d'un ruisseau. La mare étant artificielle, elle ne sera pas conservée au règlement graphique.</p> <p>La remarque a été analysée et le projet sera partiellement adapté.</p>
C02	<p>(cf copie du courrier PV Synthèse-Annexe § 4.2) Parcelle XM 119 Le garage du 2 impasse des narcisses, situé re des Acacias (XM119) ne figure pas sur le relevé cadastral. Pourquoi sur 3 parcelles non constructibles, selon le PLU, distantes de quelques mètres les unes des autres, l'une située entre les deux obtient l'autorisation de construire et les autres non ?</p>	<p>Le cadastre est la dernière version à jour. Des projets récents peuvent manquer, cela demande des mises à jour en continu. Le choix de conserver une partie en zone naturelle est justifiée par la présence proche de zones humides et d'un cours d'eau.</p> <p>La remarque a été analysée et le projet ne sera pas modifié</p>
R06	<p>1/ (Cf. copie pièce jointe R06-PJ1 - PV Synthèse-Annexe § 4.5) Le ruisseau situé sur cette parcelle (YV107) [entouré en rouge sur la pièce jointe n'existe plus depuis le drainage qui a eu lieu dans les années 1980. 2/ (Cf. copie pièce jointe R06-PJ2 - PV Synthèse-Annexe § 4.6) Deux haies situées sur cette même parcelle n'existent plus – surlignées en rose</p>	<p>Le règlement graphique ne répertorie pas de ruisseau – c'est le cadastre qui est représenté.</p> <p>Les haies seront mises à jour. La remarque a été analysée et le projet sera adapté</p>
R10	<p>Sur la parcelle, cadastrée YS 28, au lieu-dit les Champs de Quénieux, un bâtiment est représenté sur le règlement graphique. Or celui-ci est une ruine, plus de toiture, murs avant et arrière tombés. Il semble nécessaire de faire une mise à jour des plans</p>	<p>Les éléments du cadastre ne peuvent pas être mis à jour par la commune. Ils dépendent de l'Etat et de la DGFIP (impôts).</p>
CE01	<p>(Cf. copie du courrier électronique PV Synthèse-Annexe § 4.9) Suite à un contrôle des inspecteurs de l'environnement, il a été constaté qu'un cours d'eau prend sa source sur la parcelle cadastrée XS109 et longe la parcelle cadastrée XS114. Ce cours d'eau n'apparaît pas sur le règlement graphique, une mise à jour apparaît nécessaire</p>	<p>Une identification de ce cours d'eau pourra être ajouté. La remarque a été analysée et le projet sera adapté</p>
DM2	<p>(Cf. copie contribution 2 - PV Synthèse-Annexe § 4.11.2) Sur le règlement graphique, il manque la représentation de chênes qui existe dans le village (voir schéma PV Synthèse-Annexe §4.11). De même, pour certaines autres essences qui n'apparaissent pas</p>	<p>Une OAP thématique « continuités écologiques » permet de protéger les arbres et haies isolées qui n'ont pas été identifiées dans le plan et qui méritent d'être conservées.</p>
DM3	<p>(Cf. copie contribution 3 - PV Synthèse-Annexe § 4.12)</p>	<p>Les haies seront mises à jour. L'allée de chênes sera protégée.</p>

	Au sud de la rue des Accacias, il existe un alignement d'une vingtaine de chênes qui n'est pas matérialisé sur le règlement graphique. A contrario, il est indiqué une haie, le long du cours d'eau, qui n'existe pas.	La remarque a été analysée et le projet sera adapté
DM7	<i>(Cf. copie contribution 7 - PV Synthèse-Annexe § 4.16)</i> L'inventaire des haies et des arbres apparaît incomplet. La contribution explicite sur des extraits du règlement graphique les haies et arbres manquants pour les lieux-dits 'Boi Mason d'Ahou et 'Compaissy'. Une interrogation demeure sur les l'exhaustivité de l'inventaire pour l'ensemble du territoire	L'inventaire des haies et alignements d'arbres a fait l'objet de nombreuses mises à jour. Sur la base de l'inventaire Breizh Bocage par exemple ou encore par photo-interprétation et travail de terrain (notamment des élus), l'inventaire a été inscrit en totalité au règlement graphique. En aucun cas il doit être exhaustif. Le choix porte quand même sur une identification totale et une protection plus souple et pédagogique. Une OAP thématique « Continuités écologiques » précise de plus les éléments sur la prise en compte de ces composantes de la trame verte et bleue. La remarque a été analysée et le projet ne sera pas modifié

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Pas de commentaire complémentaire.

La Maîtrise d'ouvrage estime avoir fait un recensement assez exhaustif et se réfère à des organismes indépendants

L'OAP thématique 'Continuité écologique' est intégrée au dossier de PLU. Ce document se positionne comme un guide de bonnes pratiques pour tout projet du territoire.

Les mises à jour du règlement graphiques acceptées par la Maîtrise d'Ouvrage seront notées dans le document de 'Conclusions et Avis'

Pour celles qui a priori relèvent de la responsabilité du cadastre, si l'erreur ou l'inexactitude est avérée, il faut contacter le cadastre pour demander une mise à jour.

7.3.3 Thème 3 : Construction en Zone A

N°obs	Observation	Réponse du Maître d'ouvrage
R04	<i>(cf. copie pièce jointe R04-PJI Annexe § 4.3)</i> Mr Ménard se porte acquéreur d'une parcelle récemment divisée par un expert géomètre (section cadastrale XT) Le vendeur est Mme Urhig Marie habitant au 4 les Bellangers. Sur la dite-parcelle, il existe du bâti en ruine. Est-il possible de restaurer ce bâti ancien ? de faire une extension ?	Sur la parcelle XT97, des bâtiments sont identifiés comme pouvant changer de destination. En outre, les rénovations/extensions sont possibles dans les dispositions règlementaires des zones agricoles. (zone A) La ruine est dite ruine selon des éléments juridiques précis, mais doit à minima être cadastrée. Des évolutions sont alors possibles.
R05	<i>(cf. copie pièce jointe R05-PJI - Annexe § 4.4)</i> Mme Urhig souhaite rénover une ruine existante sur la parcelle XT97 (rénovation de la toiture pour faire un abri pour chevaux). Qu'est-il possible de réaliser ? Quel type de toiture est accepté ?	En zone A, des évolutions, extensions et annexes sont autorisées sur une unité foncière possédant déjà une habitation.
R08	<i>(Cf. copie pièce jointe R08-PJI - Annexe § 4.8)</i> Concernant les parcelles cadastrées ZP71 et ZP72, classée en zone A, située au lieu-dit Le Tréheu, Mr Motet souhaite savoir s'il lui serait possible d'implanter	En zone agricole ou naturelle, des évolutions, extensions et annexes sont autorisées sur une unité foncière possédant déjà une habitation.

	<ul style="list-style-type: none"> - une construction amovible (type hangar pour stocker du matériel) - ou un mobil-home <p>A noter, les réseaux sont proches des parcelles et sur les parcelles mitoyennes, il y a des constructions</p>	
R09	Demande de renseignements sur les possibilités d'extension en zone agricole	En zone agricole ou naturelle, des évolutions, extensions et annexes sont autorisées sur une unité foncière possédant déjà une habitation.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage précise les possibilités de construction en zone A et ce qui est inscrit au règlement littéral
Elles ne sont possibles que s'il y a déjà une construction sur le terrain, en tant qu'extension ou annexe, sous certaines conditions.

7.3.4 Thème 4 : Biodiversité

N°obs	Observation	Réponse du Maître d'ouvrage
DM4	<p>(Cf. copie contribution 4 - PV Synthèse-Annexe § 4.13 – pièces jointes PV Synthèse-Annexe § 4.13.1)</p> <p>Le Groupe Mammalogique Breton informe la commune des risques encourus par les chauves-souris en cas de déploiement d'éoliennes et notamment sur le territoire de la commune de Val d'Anast sur lequel vit une espèce protégée, 'La Noctule commune'.</p> <p>Plusieurs documents sont joints pour expliciter les risques pour ces mammifères et les mesures et actions à mener pour leur protection.</p>	<p>La protection des espèces est prise en compte dans le cadre de l'évaluation environnementale. D'autres dispositifs encadrent le déploiement des énergies renouvelables et notamment des éoliennes, mais très peu d'outils nous permettent de les interdire. Leur interdiction n'est pas conseillée d'ailleurs pour favoriser le déploiement des énergies renouvelables (loi ENR de mars 2023).</p> <p>La remarque a été analysée et le projet ne sera pas modifié.</p>
DM6	<p>(Cf. copie contribution 6 - PV Synthèse-Annexe § 4.15 et PJ PV Synthèse-Annexe §4.15.1)</p> <p>Le dossier est très imprécis concernant la liste des espèces Faune et Flore présentes sur le territoire ainsi que les impacts éventuels du projet et les mesures conservatoires prises pour leurs protections</p>	<p>La pièce RP2 – État initial de l'Environnement précise les éléments de diagnostic et renvoie aux autres documents supra-communaux. Des zonages spécifiques ou inventaires existent indépendamment du PLU (Znieff, Espaces naturels sensibles...).</p> <p>De plus, le RP3 – justification et évaluation environnementale précise pour chaque secteur soumis à OAP les incidences sur la biodiversité. Dans la logique ERC (Éviter-Réduire-Compenser), le travail a permis de limiter les impacts sur la faune et la flore.</p>
CoE10	<p>Dans les espaces à urbaniser</p> <p>1/ Y-a-t-il eu un recensement de la faune présente et de la période de reproduction. ? Est-ce qu'aucune zone d'urbanisation ne viendra perturber des espèces particulières ?</p> <p>2/ Est-ce qu'il ne sera pas nécessaire de planifier les travaux en tenant compte d'écosystème fragiles qui pourraient exister ?</p>	<p>Des inventaire zones humides et des préanalyses faune-flore ont été réalisées sur les secteurs à enjeux.</p> <p>Des compléments seront réalisés en stade opérationnel.</p>

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Le recensement s'appuie sur les documents supra-communaux.

Il n'y a pas de recensement par zone d'urbanisation.

La Maîtrise d'ouvrage indique que des inventaires complémentaires seront réalisés avant d'entrer en phase opérationnelle dans les secteurs d'urbanisation., afin de s'assurer que la période n'a pas une influence néfaste sur la biodiversité présente.

Il n'est pas recensé d'espèces particulièrement sensibles.

Il est indiqué que la zone Natura 2000 la plus proche étant à 4 kms le projet n'aura pas d'incidence directe.

Par contre toutes les mesures ERC au titre de la biodiversité et de la protection de la TVB contribuent de fait à protéger faune et flore.

7.3.5 Thème 5 : Énergies renouvelables

N°obs	Observation	Réponse du Maître d'ouvrage
DM5	<p><i>(Cf. copie contribution 5 - Annexe § 4.14)</i> Cette association identifie des incohérences entre les documents, Rapport de Présentation, PADD, Règlement écrit du dossier concernant les nouvelles énergies renouvelables, notamment les éoliennes. Il manque des informations sur des zones du territoire potentiellement utilisables pour leur installation avec une analyse des impacts éventuels sur les habitations environnantes, le paysage, le patrimoine, .. Dans ces conditions, on peut s'interroger sur le respect par le PLU de l'article L 151-8 du code de l'urbanisme</p>	<p>Le PLU a été fait avant loi ENR (mars 2023). Des éléments seront ajoutés dans le rapport de justification. Le PADD et le règlement aborde la question des ENR et notamment des éoliennes. Les zones spécifiques sont les zones agricoles avec lesquelles il faut croiser les schémas de développement éolien. L'implantation d'éoliennes reste contrainte par d'autres code que le code de l'urbanisme (document de référence pour le PLU). La remarque a été analysée et le projet sera partiellement adapté.</p>

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Recommandation

Concernant l'implantation des éoliennes, il est intéressant que le projet soit amendé pour identifier des secteurs où l'implantation d'éoliennes n'est pas souhaitable, s'il y en a sur le territoire, du fait de contraintes identifiées.

Ce qui n'empêche pas une analyse beaucoup plus approfondie en cas d'étude d'un projet réel en relation avec les porteurs de projet.

7.3.6 Thème 6 : Patrimoine

N°obs	Observation	Réponse du Maître d'ouvrage
DM8	<p><i>(Cf. copie contribution 8 - Annexe § 4.17 et pièces jointes)</i> L'ancien four à pain du village de Compaissy est invisible de l'espace public. Il est en relativement bon état, pas de fissure, voute existante, mais la toiture est en train de se dégrader du fait de l'envahissement de la végétation. Est-il prévu des travaux de sauvegarde de ce petit patrimoine ? Une mise à jour du règlement graphique n'est-elle pas à faire ?</p>	<p>Ce four sera ajouté aux éléments repérés du petit patrimoine local. La remarque a été analysée et le projet sera adapté .</p>

CoE08	Au cas où un élément du petit patrimoine recensé serait détruit ou endommagé, des mesures sont-elles prévues par la commune ?	Un permis de démolir obligatoire sur le petit patrimoine repéré. Des compensations peuvent être prévues et la police de l'urbanisme peut intervenir (rôle des élus).
--------------	---	---

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Pas de commentaire complémentaire

7.3.7 Thème 7 : Logements

N°obs	Observation	Réponse du Maître d'ouvrage
	Commissaire Enquêtrice	
CoE01	<p>Changement de destination : Afin qu'il n'y ait pas d'ambiguïté ni de contestation, un document spécifique devrait recenser tous les bâtiments éligibles au changement destination avec des photos, leur localisation, leur superficie, leur caractéristiques précises, ...</p> <p>Leur localisation sur le règlement graphique n'est pas suffisante.</p>	<p>Un document annexe au règlement sera ajouté. Il a été produit par des groupes de travail d'élus locaux et autres sur le terrain puis retravaillé avec le bureau d'études.</p> <p>La remarque a été analysée et le projet sera adapté</p>
CoE02	<p>Logements vacants :</p> <p>1/ Quelles sont les mesures concrètes ou les incitations que la commune pense prendre pour qu'il y ait réhabilitation et résorption de la vacance sachant que ces habitations appartiennent, pour leur plus grande part, au domaine privé ?</p> <p>2/ Il pourrait être intéressant de localiser, sur une carte, les endroits de la commune où sont localisés la majorité de ces réhabilitations ou de ces vacances.</p> <p>3/ Au cas où les réhabilitations concerneraient une surface importante, ou un quartier, est-ce qu'il peut être envisagé d'identifier une OAP ?</p>	<p>En ce qui concerne les logements vacants, ils ont bien été pris en compte dans la réflexion et la notion de programme habitat.</p> <p>Une taxe sur les logements vacants a été votée depuis, approuvée en avril 2023. Le lancement d'une OPAH RU sur Val d'Anast est en cours et viendra compléter les éléments du PLU, qui reste un outil limité pour agir.</p> <p>L'OPAH RU fixe un périmètre dans lequel des interventions et aides seront possibles.</p> <p>Du renouvellement urbain a été fléché dans le PLU et est encadré soit dans les OAP, soit les règlements voire dans l'OAP thématique.</p>

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Pas de commentaire complémentaire

7.3.8 Thème 8 : OAP sectorielles et thématiques

N°obs	Observation	Réponse du Maître d'ouvrage
CoE03	<p>Dans la description des OAP, elles sont caractérisées court terme / long terme.</p> <p>Quels sont les secteurs qui sont prévus d'être urbanisés en priorité et pourquoi ?</p> <p>Est-il prévu de définir un planning / une chronologie / des priorités de déploiement de ces OAP</p>	<p>La notion de court et long terme seront précisées dans les OAP sectorielles.</p> <p>A court terme = un permis peut être déposé dès l'approbation du PLU</p> <p>A long terme = il faut attendre une période d'au moins 5 ans après l'approbation du PLU ou une date est fixée dans les OAP.</p> <p>Toutes les OAP peuvent se réaliser par tranches ou secteurs sans compromettre l'économie</p>

		générale de l'OAP (Cela est précisée dans chaque OAP). Cela permet de phaser et d'étaler l'offre de logements. Il n'est pas impossible que les opérations se fassent par sous-secteurs tout en respectant le secteur et la philosophie globale de l'OAP. Un principe d'opération globale qui peut générer plusieurs permis : cela sera mieux expliqué dans les OAP.
CoE04	<p>Les OAP thématiques 'Mieux construire' et 'Continuités écologiques' sont intéressantes car elles identifient bien les items importants pour ces sujets, par contre ce sont plus des préconisations que des réglementations.</p> <p>Est-ce que c'est lors de l'étude des permis de construire que ces items seront analysés et évalués ? Quel sera la marge de manœuvre de la commune s'ils ne sont pas appliqués.</p>	<p>Pour rappel, les OAP sont applicables dans un principe de compatibilité. Elles peuvent s'apparenter à une logique de préconisations ou de recommandations, mais entre dans une logique d'urbanisme de projet et de souplesse, en complémentarité avec le règlement. C'est d'autant plus le cas pour les OAP thématiques. C'est un outil de négociation pour les élus et porteurs de projets, pour améliorer la qualité des opérations.</p>

Commentaires de la commissaire enquêteur

*Les OAP thématiques ne décrivent que des préconisations et des bonnes pratiques, ce qui permet de demander aux porteurs de projet de positionner leurs choix par rapport au contenu de ces OAP tout en laissant de la souplesse alors que le règlement est opposable
Les préconisations de ces OAP ayant une réelle plus-value, il est important qu'elles soient un fil conducteur lors de l'étude des permis de construire*

7.3.9 Thème 9 : Services et Équipements collectifs

N°obs	Observation	Réponse du Maître d'ouvrage
CoE05	<p>Il est indiqué dans le dossier : 'Il est prévu une diversification et une mutualisation des services afin d'améliorer leur fonctionnement et leur accessibilité à l'ensemble de la commune avec la création de pôles spécifiques A priori, il semble que le dossier manque d'informations plus précises sur ce sujet.</p> <p>1/Il est prévu un accroissement de la démographie, est-ce que les installations existantes suffiront ou n'est-il pas nécessaire de prévoir un agrandissement d'école, une crèche, une maison-sénior, un pôle médical, ... ? Est-ce que les installations existantes seront suffisantes ? Sauf erreur, seule la possibilité d'accroître les installations sportives dans la zone 2AUL, est explicitée</p> <p>2/Quels sont les pôles spécifiques prévus ?</p> <p>3/Quels sont les pôles mutualisés ?</p>	<p>La logique des équipements et des services a été réfléchi dans une logique de regroupement et de mutualisation. Que ce soit pour les synergies de services, mais aussi leur accessibilité, leur desserte en transports en commun ou en modes doux... l'objectif est de les conserver dans la centralité. D'où le projet de centralité élargie et des secteurs spécifiques mixtes mis en place. A l'image de la zone UM qui permet du tertiaire et donc des services. Les pôles d'équipements permettent de figer des espaces dédiés uniquement à des services publics et ont la capacité de se densifier ou d'accueillir de nouveaux équipements. La zone 2AUL peut s'apparenter à une réserve foncière pour les équipements communaux.</p>

Commentaires de la commissaire enquêtrice

En fonction de la croissance démographique annoncée, le dossier aurait pu démontrer l'adéquation des services existants avec l'accroissement ou lesquels à terme auraient besoin d'évoluer.
Or a priori l'étude n'a pas été menée ou n'a pas été reportée au dossier.

Dans la description du projet, la commune estime qu'elle a la capacité de densifier ce qui existe ou la possibilité d'implanter des nouveaux services dans les nouvelles zones urbaines si le besoin était avéré.

Est-ce que la commune a lié la croissance démographique, qu'elle projette, avec l'offre potentielle de services qu'elle aura la capacité financière d'offrir ?

7.3.10 Thème 10 : Activités économiques

N°obs	Observation	Réponse du Maître d'ouvrage
CoE06	<p>Concernant les zones d'activités UI, sur les plans du règlement graphique, elles sont concentrées autour de la centralité de Maure, excepté celle de Bellevue qui est proche du village de St Méline et jouxte la commune de Mernel. Il n'y a pas de zone d'activité identifiée à Campel.</p> <p>1/ Est-ce que, pendant toute la durée du PLU,</p> <ul style="list-style-type: none"> - seule la zone de Bellevue-Vieuxville est susceptible d'accueillir de nouvelles entreprises ? - sur les emprises des autres zones UI, seules les activités existantes pourront éventuellement s'étendre, de nouvelles entreprises ne pourront pas s'installer <p>2/ Pourquoi la zone non urbanisée d'environ 2ha n'a pas été caractérisée en 1AUI et n'est pas considérée comme une OAP ?</p> <p>3/ Est-ce qu'il y a des entreprises nouvelles qui ont postulé pour s'installer à Val d'Anast et dans l'affirmative pour quel type d'activités ?</p>	<p>Les pôles industriels et artisanaux sont situés le long des axes stratégiques et souvent à proximité d'entreprises existantes.</p> <p>La zone de Bellevue possède encore quelques capacités d'accueil et cela suffit pour les prochaines années. Et aussi dans un souci de limitation de la consommation d'espace.</p> <p>D'autres secteurs mieux connectés au bourg et aux services de la centralité sont identifiés pour l'économie. Soit des secteurs Ui pour l'industrie, soit des secteurs UA, UM ou autres pour le tertiaire.</p> <p>La zone de Bellevue ne permet dorénavant d'accueillir uniquement de l'industrie, artisanat ou logistique mais plus de tertiaire.</p> <p>Sur Bellevue, les espaces non urbanisés sont en cours de commercialisation et font partie d'un plan global. Elle est déjà viabilisée et sous maîtrise de la Communauté de commune de VHBC. Il n'y avait pas de besoin d'OAP.</p> <p>La compétence économie est à VHBC, ce sont eux qui gèrent les demandes. Il en existe plusieurs, de différents types.</p>
CoE07	<p>Le territoire possède des ressources, bois, carrière, eau, ... qui pourraient être plus exploitées. Le projet de PLU prévoit également la possibilité de produire de l'énergie renouvelable, toutefois de façon encadrée pour ne pas perturber les activités existantes</p> <p>1/ Qu'est-il réellement prévu dans le PLU pour le contrôle de ces développements d'activités ?</p> <p>2/ est-ce que des installations d'énergie renouvelable sont déjà envisagées ? dans l'affirmative lesquelles ? et Où ?</p>	<p>Le PLU ne peut pas faire beaucoup plus que ce qui est autorisé dans chaque zone pour la gestion des ressources.</p> <p>En revanche il encadre les destinations et sous-destinations pour gérer les activités et les espaces productifs.</p> <p>De plus, des STECAL sont inscrits dans une logique d'exceptionnel et de cas par cas pour des économies isolées dans l'espace rural.</p> <p>Des zones favorables pour le développement de l'éolien ont été identifiées dans des documents supra-communaux</p> <p>Les zones d'anciennes carrières pourraient être exploitées comme le permet le règlement. Le but n'est pas d'interdire les ENR mais de les encadrer en fonction des zones, et ce que fait le règlement.</p>

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Pas de commentaire complémentaire

7.3.11 Thème 11 : Mobilité

N°obs	Observation	Réponse du Maître d'ouvrage
CoE09	<p>1/ Il existe une aire de covoiturage de 20 voitures à Bellevue. Est-il prévu d'aménager d'autres zones pour répondre au besoin de l'accroissement démographique</p> <p>2/Y--a-t-il des projets de transport en commun dans le cadre de la communauté de commune ?</p> <p>3/ Il est prévu un accroissement des liaisons douces et voies vertes qui permettent des interconnexions entre les quartiers et avec la centralité. Il manque dans le dossier un schéma du réseau de liaisons douces 'avant PLU / après PLU', pour mettre en évidence l'évolution des moyens de mobilité alternatifs développés.</p> <p>4/ Il semble qu'il y ait peu d'emplacements réservés pour accroître ce réseau en centralité. Est-ce que l'existant sera suffisant pour couvrir les besoins ?</p> <p>5/L'accroissement de la population entraînera un accroissement du trafic de voitures, est-ce que les endroits potentiellement dangereux ou saturés sont identifiés et des mesures conservatoires sont envisagées</p> <p>6/ Il est fait mention d'un accroissement du télétravail et d'une grande utilisation de l'infrastructure numérique.</p> <p>7/ est-ce que les moyens existants répondent aux besoins des habitants, Fibre optique ? 5G ? L'installation de nouveaux moyens et équipements est-elle prévue à terme ?</p>	<p>Un plan de mobilité simplifié est élaboré au niveau intercommunal. Celui-ci pourra être ajouté dans le rapport de présentation. Un schéma des liaisons douces sera mis à jour dans le PLU, pour montrer l'avant et l'après PLU.</p> <p>Les ER sont un outil de maîtrise foncière, mais pas d'aménagement. Pour la plupart des fonciers, la commune est déjà propriétaire. L'étude de revitalisation et son plan d'actions mettra en évidence les aménagements à prévoir pour améliorer la centralité. Mais déjà un vaste plan de renaturation et de travaux est lancé.</p> <p>La possibilité d'expropriation pour les projets d'utilité publique comme les liaisons douces pourra être utilisé à la suite.</p> <p>Un contournement Maure-Mernel est prévu pour les poids-lourds et ainsi aidé à l'absorption du futur trafic généré par un accroissement de la population.</p> <p>Les politiques de déploiement de la fibre ou autres sont des politiques supra-communales.</p>

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Pas de commentaire complémentaire

7.3.12 Thème 12 : Indicateurs de suivi

N°obs	Observation	Réponse du Maître d'ouvrage
CoE11	<p>Un certain nombre d'indicateurs de suivi sont décrits dans le dossier Il me semble que la liste est incomplète et que d'autres indicateurs pourraient être intéressants à suivre pour mieux analyser l'impact du PLU et les ajustements éventuels à faire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sociaux-démographiques - offre en logements - Qualité des eaux - Installations numériques - Déplacements - Linéaire de liaisons douces déployé - Nombre déplacements en voiture 	<p>Des indicateurs seront ajoutés selon les possibilités d'observatoire de la commune et des données et sources possibles.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Surface des espaces verts en centralité - 	
--	---	--

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Un certain nombre d'indicateurs sont à ajouter pour mieux suivre le projet.
Cf. document de conclusions

7.4 Les observations concernant les zonages d'assainissement

Le public n'a émis aucune observation sur ce sujet

N°Obs	Observations présentées	Réponse du Maître d'ouvrage
CoE12	<p><u>Thème : Doc Supra</u> Il est indiqué dans les annexes sanitaires que le dossier est compatible avec les orientations du SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 et avec le SAGE Vilaine. Une nouvelle version du SDAGE 2022 – 2027 est officialisée. La compatibilité avec cette nouvelle version ne devrait-elle pas être assurée ?</p>	
CoE13	<p><u>Thème : indicateurs de suivi</u> serait intéressant de prévoir des indicateurs concernant les exutoires,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le suivi des rejets - La qualité des eaux 	

La Maîtrise d'ouvrage n'a pas apporté de réponse à ces observations.

8 CONCLUSION

Sur la base des éléments décrits ci-dessus, la commissaire enquêtrice estime que cette enquête publique qui a eu lieu du 28 avril 2023 au 3 Juin 2023 s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté municipal n° 2023-044.

L'avis motivé et les conclusions de la commissaire enquêtrice font l'objet de deux autres documents distincts, intitulés,

'Partie 2.1 – Conclusions et Avis de la commissaire enquêtrice sur le PLU'

'Partie 2.2 - Conclusions et Avis de la commissaire enquêtrice sur les zonages d'assainissement'

Ils seront remis simultanément à ce présent rapport.

Ce rapport comporte 61 pages dont une Annexe de 9 pages

Fait le 3 juillet 2023

Claudine LAINÉ-DELUPTER
Commissaire Enquêtrice



9 ANNEXES

9.1 Nomination du commissaire enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Décision du 1^{er} mars 2023

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE RENNES

N° E23000029 /35

CODE : 1

MINUTE

Le conseiller délégué

Vu, enregistrée le 20 février 2023, la lettre par laquelle la commune de Val d'Anast demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Révision générale du plan local d'urbanisme,
ainsi que le résumé non technique du projet ;

Vu :

- le code de l'environnement,
- le code de l'urbanisme ;

Vu la décision du 1^{er} novembre 2022 par laquelle le président du tribunal administratif de Rennes a donné délégation pour désigner les commissaires enquêteurs ou les membres de commission d'enquête :

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 :

Vu le formulaire par lequel la commissaire enquêtrice déclare sur l'honneur ne pas avoir d'intérêt personnel à l'opération ;

DECIDE

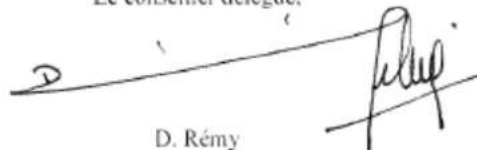
ARTICLE 1 : Mme Claudine Lainé-Delurier est désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice est autorisée à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au maire de la commune de Val d'Anast et à Mme Claudine Lainé-Delurier.

Fait à Rennes, le 1^{er} mars 2023

Le conseiller délégué,



D. Rémy

9.2 Arrêté Municipal de mise à l'enquête

COMMUNE DE VAL D'ANAST 35330	Envoyé en préfecture le 23/03/2023 Reçu en préfecture le 23/03/2023 Affiché le 23/03/2023 ID : 035-200064475-20230323-A_2023_044-AR
---------------------------------	--

ARRETE MUNICIPAL N° 2023-044
de Mise à l'Enquête Publique unique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme
et la révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales
de la commune de Val d'Anast

Le Maire de VAL D'ANAST,
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-19, R 153-8, L 153-22, L 153-21, L 153-32 à L 153-35 ;
Vu le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-9 et suivants ;
Vu l'arrêté préfectoral du 29/08/2016 portant création de la commune nouvelle de Val d'Anast à compter du 01/01/2017 ;
Vu la délibération du conseil municipal n°2020-88 du 7 septembre 2020 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme ;
Vu la délibération du conseil municipal n°2021-112 portant sur le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
Vu la délibération du conseil municipal n°2023-01 en date du 9 janvier 2023 arrêtant le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
Vu les pièces du dossier d'arrêt du PLU soumis à enquête publique unique ;
Vu les avis de l'Autorité environnementale ;
Vu les avis des différentes Personnes Publiques Associées ;
Vu la décision du 01/03/2023 du Tribunal Administratif de Rennes désignant Madame Claudine LAINÉ-DELURIER, commissaire enquêteur ;
Vu la décision du 14/03/2023 du Tribunal Administratif de Rennes précisant l'objet de l'enquête publique ;

ARRETE

Article 1er : Il sera procédé à une enquête publique unique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et la révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Val d'Anast.
La durée de l'enquête est de 37 jours consécutifs, soit du vendredi 28 avril 2023 (à compter de 9h00) au samedi 03 juin 2023 inclus (jusqu'à 12h00).

Article 2 : Madame Claudine LAINÉ-DELURIER a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Article 3 : Les pièces du dossier d'enquête publique et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public hors dimanches, jours fériés et les samedis 06 mai et 20 mai 2023 :

- ✓ A la mairie de Maure-de-Bretagne, 11 Rue de Lohéac :
 - Les lundis et mercredis de 09h00 à 12h30 et de 13h45 à 17h15 ;
 - Les mardis et jeudis de 13h45 à 17h15 ;
 - Les vendredis de 09h00 à 12h30 ;
 - Les samedis 29 avril, 13 mai, 27 mai et 03 juin 2023 de 09h00 à 12h00 ;
- ✓ A la mairie de Campel, Place de la Mairie :
 - Les mardis et jeudis de 09h00 à 12h00.

Les avis de l'Autorité environnementale et des Personnes Publiques Associées sont joints au dossier d'enquête publique.
Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête.
Le dossier d'enquête publique sera également disponible sur le site internet dédié à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4567>
Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie, dès le démarrage de l'enquête.

1

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Affiché le 23/03/2023
ID : 035-200064475-20230323-A_2023_044-AR

Toute information sur l'organisation de cette enquête pourra être demandée au 02 99 34 91 29.

Article 4 : Le commissaire-enquêteur sera présent en Mairies pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- A la Mairie de Maure-de-Bretagne, le vendredi 28 avril 2023 de 09h00 à 12h00 ;
- A la Mairie de Campel, le jeudi 11 mai 2023 de 09h00 à 12 h00 ;
- A la Mairie de Maure-de-Bretagne, le samedi 3 juin 2023 de 09h00 à 12h00 ;

Pendant la durée de l'enquête publique, un site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé est ouvert à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4567>

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations pourront également :

- être rédigées sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles ;
- être envoyées par courrier électronique à l'adresse suivante :

enquete-publique-4567@registre-dematerialise.fr

Les observations transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé et donc visibles par tous.

- être adressées par courrier postal au commissaire enquêteur à la Mairie 11 Rue de Lohéac Maure-de-Bretagne 35330 Val d'Anast, siège de l'enquête publique.

Les observations du public seront consultables pendant toute la durée de l'enquête, via le registre d'enquête mis à disposition du public (cf. article 3).

Les courriers postaux et électroniques seront annexés au registre d'enquête et devront être reçus au plus tard le 03 juin 2023 à 12h00.

Article 5 : Un avis d'enquête précisera les modalités de l'enquête.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et tout au long de son déroulement, la commune le portera à la connaissance du public, par tous moyens appropriés :

- d'affichage, notamment en Mairies de Maure-de-Bretagne et Campel ;
- de publication dans les annonces légales de deux journaux diffusés localement dans le département (Ouest France et les Infos-Pays de Ploërmel) et rappelé au cours des huit premiers jours de l'enquête ;
- et autres moyens de communication (réseaux sociaux).

Article 6 : À l'expiration du délai de l'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera de 30 jours pour remettre à Monsieur le Maire de Val d'Anast le dossier avec son rapport sur le déroulement de l'enquête et ses conclusions précisant son avis motivé.

Ces documents seront déposés à la Mairie de Maure-de-Bretagne, siège de l'enquête publique, et sur le site de l'enquête publique <https://www.registre-dematerialise.fr/4567> pour y être tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions motivées seront également adressées, par le commissaire enquêteur, au Tribunal Administratif de Rennes.

Article 7 : A l'issue de l'instruction, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et la révision des zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées de la commune de Val d'Anast. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet du Plan Local d'Urbanisme de Val d'Anast et des zonages d'assainissement.

Article 8 : Une copie du présent arrêté sera adressée au Préfet d'Ille-et-Vilaine, au Président du Tribunal Administratif de Rennes et au Commissaire-enquêteur.

Fait à Val d'Anast, le 23 mars 2023.

Le Maire,
Pierre-Yves REBOUX



9.3 Publicité

9.3.1 Par voie de presse

Publicité - OUEST-France édition Ile et Vilaine	
<p>Quest-France Ile-et-Vilaine 8-9 avril 2023</p>	<p>Quest-France Ile-et-Vilaine Mercredi 3 mai 2023</p>
 <p>Révision générale du Plan local d'urbanisme Révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Val-d'Anast du 28 avril 2023 au 3 juin 2023</p> <p>1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE</p> <p>Par arrêté n° 2023-44 en date du 23 mars 2023, le maire de Val-d'Anast a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique portant sur la révision générale du Plan local d'urbanisme et la révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Val-d'Anast.</p> <p>Le public est informé qu'il sera procédé à une enquête publique unique portant sur la révision générale du Plan local d'urbanisme et la révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Val-d'Anast.</p> <p>La durée de l'enquête est de 37 jours consécutifs du vendredi 28 avril 2023 (à compter de 9 h 00) au samedi 3 juin 2023 (jusqu'à 12 h 00) inclus.</p> <p>Mme Claudine Lainé-Delurler, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Rennes.</p> <p>Ces documents seront déposés à la mairie et sur le site de l'enquête publique https://www.registre-dematerialisee.fr/4567 à disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.</p> <p>À l'issue de l'instruction, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision générale du Plan local d'urbanisme de Val-d'Anast et des zonages d'assainissement ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet.</p> <p>Le Maire Pierre-Yves REBOUX.</p>	 <p>Révision générale du Plan local d'urbanisme Révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Val-d'Anast du 28 avril 2023 au 3 juin 2023</p> <p>2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE</p> <p>Par arrêté n° 2023-44 en date du 23 mars 2023, le maire de Val-d'Anast a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique portant sur la révision générale du Plan local d'urbanisme et la révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Val-d'Anast.</p> <p>Le public est informé qu'il sera procédé à une enquête publique unique portant sur la révision générale du Plan local d'urbanisme et la révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Val-d'Anast.</p> <p>La durée de l'enquête est de 37 jours consécutifs du vendredi 28 avril 2023 (à compter de 9 h 00) au samedi 3 juin 2023 (jusqu'à 12 h 00) inclus.</p> <p>Mme Claudine Lainé-Delurler, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Rennes.</p> <p>Ces documents seront déposés à la mairie et sur le site de l'enquête publique https://www.registre-dematerialisee.fr/4567 à disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.</p> <p>À l'issue de l'instruction, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision générale du Plan local d'urbanisme de Val-d'Anast et des zonages d'assainissement ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet.</p> <p>Le Maire Pierre-Yves REBOUX.</p>
 <p>Révision générale du Plan local d'urbanisme Révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Val-d'Anast du 28 avril 2023 au 3 juin 2023</p> <p>2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE</p> <p>Par arrêté n° 2023-44 en date du 23 mars 2023, le maire de Val-d'Anast a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique portant sur la révision générale du Plan local d'urbanisme et la révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Val-d'Anast.</p> <p>Le public est informé qu'il sera procédé à une enquête publique unique portant sur la révision générale du Plan local d'urbanisme et la révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Val-d'Anast.</p> <p>La durée de l'enquête est de 37 jours consécutifs du vendredi 28 avril 2023 (à compter de 9 h 00) au samedi 3 juin 2023 (jusqu'à 12 h 00) inclus.</p> <p>Mme Claudine Lainé-Delurler, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Rennes.</p> <p>Ces documents seront déposés à la mairie et sur le site de l'enquête publique https://www.registre-dematerialisee.fr/4567 à disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.</p> <p>À l'issue de l'instruction, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision générale du Plan local d'urbanisme de Val-d'Anast et des zonages d'assainissement ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet.</p> <p>Le Maire Pierre-Yves REBOUX.</p>	 <p>Révision générale du Plan local d'urbanisme Révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Val-d'Anast du 28 avril 2023 au 3 juin 2023</p> <p>2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE</p> <p>Par arrêté n° 2023-44 en date du 23 mars 2023, le maire de Val-d'Anast a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique portant sur la révision générale du Plan local d'urbanisme et la révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Val-d'Anast.</p> <p>Le public est informé qu'il sera procédé à une enquête publique unique portant sur la révision générale du Plan local d'urbanisme et la révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Val-d'Anast.</p> <p>La durée de l'enquête est de 37 jours consécutifs du vendredi 28 avril 2023 (à compter de 9 h 00) au samedi 3 juin 2023 (jusqu'à 12 h 00) inclus.</p> <p>Mme Claudine Lainé-Delurler, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Rennes.</p> <p>Ces documents seront déposés à la mairie et sur le site de l'enquête publique https://www.registre-dematerialisee.fr/4567 à disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.</p> <p>À l'issue de l'instruction, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision générale du Plan local d'urbanisme de Val-d'Anast et des zonages d'assainissement ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet.</p> <p>Le Maire Pierre-Yves REBOUX.</p>

Publicité – Les Infos

Les Infos n° 2463 du 12 au 18-04-2023



COMMUNE DE VAL D'ANAST
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
1^{ER} AVIS

Enquête publique unique Révision générale du Plan Local d'Urbanisme, Révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de VAL D'ANAST du 28 avril 2023 au 3 juin 2023

Par arrêté n° 2023-44 en date du 23 mars 2023, le Maire de VAL D'ANAST a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et la révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de VAL D'ANAST

Le public est informé qu'il sera procédé à une enquête publique unique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et la révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de VAL D'ANAST.

La durée de l'enquête est de 37 jours consécutifs du vendredi 28 avril 2023 (à compter de 9h) au samedi 3 juin 2023 (jusqu'à 12h) inclus.

- Madame Claudine LAINÉ-DELURIER, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de RENNES.

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public hors dimanche et jours fériés et les samedis 06 mai et 20 mai 2023 :

A la mairie de MAURE-DE-BRETAGNE, 11 rue de Lohéac :

- Les lundis et mercredis de 9h à 12h30 et de 13h45 à 17h15 ;
- Les mardis et jeudis de 13h45 à 17h15 ;
- Les vendredis de 9h à 12h30 ;
- Les samedis 29 avril, 13 mai et 27 mai et 3 juin 2023 de 9h00 à 12h ;

A la mairie de CAMPTEL, Place de la Mairie :

- Les mardis et jeudis de 9h à 12h ;
- Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible sur le site internet dédié à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4567>.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie, dès le démarrage de l'enquête.

Toute information sur l'organisation de cette enquête pourra être demandée à la Mairie ou par téléphone au 02.99.34.91.29.

Le commissaire enquêteur sera présent en Mairies pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- A la Mairie de MAURE-DE-BRETAGNE, le vendredi 28 avril 2023 de 9h à 12h ;
- A la Mairie de CAMPTEL, le jeudi 11 mai 2023 de 9h à 12h ;

A la Mairie de MAURE-DE-BRETAGNE, le samedi 3 juin 2023 de 9h à 12h ;

Pendant la durée de l'enquête publique, un site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé est ouvert à l'adresse internet suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/4567>

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations pourront également :

- * être rédigées sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles ;
- * être envoyées par courrier électronique à l'adresse suivante :

enquete-publique-4567@registre-dematerialise.fr

Les observations transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé et donc visibles par tous.

* être adressées par courrier postal au commissaire enquêteur à la Mairie 11 Rue de Lohéac, MAURE-DE-BRETAGNE 35330 VAL D'ANAST, siège de l'enquête publique.

Les observations du public seront consultables pendant toute la durée de l'enquête, via le registre d'enquête mis à disposition du public (cf. article 3).

Les courriers postaux et électroniques seront annexés au registre d'enquête et devront être reçus au plus tard le 3 juin 2023 à 12h.

À l'expiration du délai de l'enquête, le commissaire enquêteur disposera de 30 jours pour remettre à Monsieur le Maire de Val d'Anast son rapport sur le déroulement de l'enquête et ses conclusions précisant son avis motivé, ainsi qu'au Président du Tribunal Administratif.

Ces documents seront déposés à la mairie et sur le site de l'enquête publique <https://www.registre-dematerialise.fr/4567> à disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'instruction, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Val d'Anast et des zonages d'assainissement de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet.

Le Maire,
Pierre-Yves REBOUX

Les Infos n° 2466 du 03-05 au 09-05-2023



COMMUNE DE VAL D'ANAST
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
1^{ER} AVIS

Enquête publique unique Révision générale du Plan Local d'Urbanisme, Révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de VAL D'ANAST du 28 avril 2023 au 3 juin 2023

Par arrêté n° 2023-44 en date du 23 mars 2023, le Maire de VAL D'ANAST a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et la révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de VAL D'ANAST

Le public est informé qu'il sera procédé à une enquête publique unique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et la révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de VAL D'ANAST.

La durée de l'enquête est de 37 jours consécutifs du vendredi 28 avril 2023 (à compter de 9h) au samedi 3 juin 2023 (jusqu'à 12h) inclus.

- Madame Claudine LAINÉ-DELURIER, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de RENNES.

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public hors dimanche et jours fériés et les samedis 06 mai et 20 mai 2023 :

A la mairie de MAURE-DE-BRETAGNE, 11 rue de Lohéac :

- Les lundis et mercredis de 9h à 12h30 et de 13h45 à 17h15 ;
- Les mardis et jeudis de 13h45 à 17h15 ;
- Les vendredis de 9h à 12h30 ;
- Les samedis 29 avril, 13 mai et 27 mai et 3 juin 2023 de 9h00 à 12h ;

A la mairie de CAMPTEL, Place de la Mairie :

- Les mardis et jeudis de 9h à 12h ;
- Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible sur le site internet dédié à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4567>.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie, dès le démarrage de l'enquête.

Toute information sur l'organisation de cette enquête pourra être demandée à la Mairie ou par téléphone au 02.99.34.91.29.

Le commissaire enquêteur sera présent en Mairies pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- A la Mairie de MAURE-DE-BRETAGNE, le vendredi 28 avril 2023 de 9h à 12h ;
- A la Mairie de CAMPTEL, le jeudi 11 mai 2023 de 9h à 12h ;

A la Mairie de MAURE-DE-BRETAGNE, le samedi 3 juin 2023 de 9h à 12h ;

Pendant la durée de l'enquête publique, un site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé est ouvert à l'adresse internet suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/4567>

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations pourront également :

- * être rédigées sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles ;
- * être envoyées par courrier électronique à l'adresse suivante :

enquete-publique-4567@registre-dematerialise.fr

Les observations transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé et donc visibles par tous.

* être adressées par courrier postal au commissaire enquêteur à la Mairie 11 Rue de Lohéac, MAURE-DE-BRETAGNE 35330 VAL D'ANAST, siège de l'enquête publique.

Les observations du public seront consultables pendant toute la durée de l'enquête, via le registre d'enquête mis à disposition du public (cf. article 3).

Les courriers postaux et électroniques seront annexés au registre d'enquête et devront être reçus au plus tard le 3 juin 2023 à 12h.

À l'expiration du délai de l'enquête, le commissaire enquêteur disposera de 30 jours pour remettre à Monsieur le Maire de Val d'Anast son rapport sur le déroulement de l'enquête et ses conclusions précisant son avis motivé, ainsi qu'au Président du Tribunal Administratif.

Ces documents seront déposés à la mairie et sur le site de l'enquête publique <https://www.registre-dematerialise.fr/4567> à disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'instruction, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Val d'Anast et des zonages d'assainissement ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet.

Le Maire,
Pierre-Yves REBOUX

9.3.2 Bulletin municipal



Vie MUNICIPALE

Délibération n° 23-01 / Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Bilan de la concertation et arrêt du projet

À l'unanimité, le conseil municipal :

■ Approuve le bilan de la concertation organisée en application de l'article L103-6 du Code de l'urbanisme relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Val d'Anast, tel qu'annexé à la présente, dans le respect des modalités de concertation fixées dans la délibération du 7 septembre 2020 ;

■ Arrête le projet de PLU de Val d'Anast, tel qu'il est annexé à la présente et comprenant :

- Le rapport de présentation
- Le diagnostic, comprenant l'étude de centralité en annexe
- L'état initial de l'environnement
- La justification et l'évaluation environnementale
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Le règlement littéral
- Le règlement graphique
- Les annexes (dont liste et plan des servitudes, annexes sanitaires, zonages assainissement EP EU, etc.)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

■ Précise qu'au titre de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, la présente délibération et le dossier correspondant seront notifiés pour avis aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme, à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) conformément aux articles L151-12 et L151-13 du Code de l'urbanisme, et à l'autorité environnementale conformément à l'article R121-15 du Code de l'urbanisme,

■ Précise que le projet de révision du PLU de Val d'Anast sera soumis à enquête publique à l'issue du délai des 3 mois de consultation des Personnes Publiques Associées.

9.3.3 Site Internet de la ville



9.4 Certificat d'affichage et lieu d'affichage



Objet : Enquête publique unique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et la révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Val d'Anast conformément à l'arrêté municipal n°2023-044

Certificat d'affichage

Je soussigné Pierre-Yves REBOUX, agissant en qualité de Maire de Val d'Anast,

CERTIFIE avoir affiché l'avis d'enquête publique au moins 15 jours avant le début de celle-ci qui se tiendra du 28 avril 2023 au 3 juin 2023, et jusqu'à la fin de celle-ci, conformément à l'arrêté municipal n°2023-044 du 23 mars 2023 précisant les modalités de l'enquête publique.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A Val d'Anast, le **28 AVR. 2023**

Le Maire,
Pierre-Yves REBOUX





Mairie | 11, rue de Lohéac | Maure-de-Bretagne | 35330 VAL D'ANAST
02 99 34 91 29 | accueil@valdanast.fr | www.valdanast.fr

ARRETE MUNICIPAL N° 2023-044 - de Mise à l'Enquête Publique unique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et la révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Val d'Anast

Les modalités de publication de l'avis d'enquête ont été accomplies conformément à l'article 5 de l'arrêté municipal n° 2023-044 :

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et tout au long de son déroulement, la commune le portera à la connaissance du public, par tous moyens appropriés :

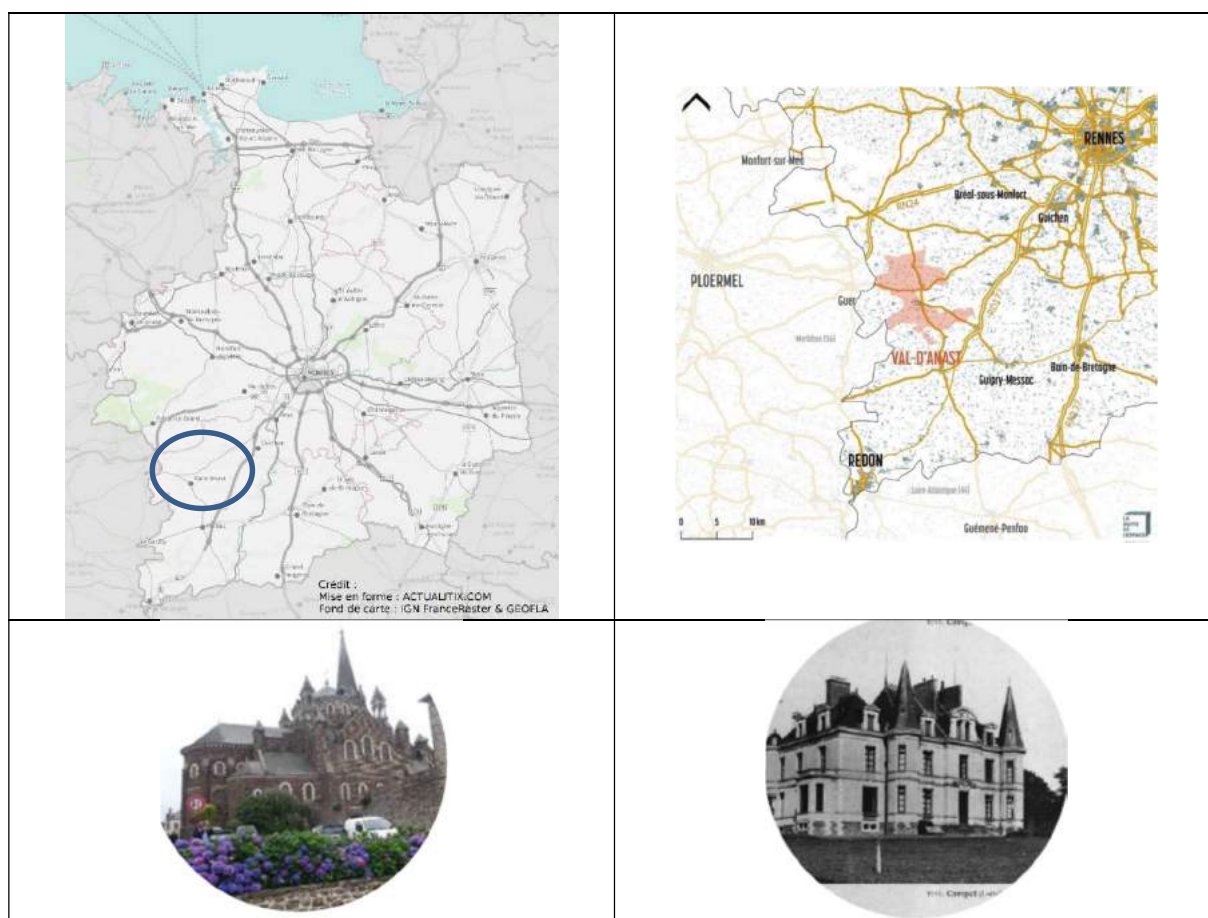
- d'affichage, notamment en Mairies de Maure-de-Bretagne et Campel, de plus l'Espace Culturel du Rotz; (à partir du 4 avril 2023) (annexe 1 et annexe 2)
- de publication dans les annonces légales de deux journaux diffusés localement dans le département (Ouest France du 06/04/2023 et les Infos-Pays de Ploëmel du 12/04/2023) (annexe 3 et 4) et rappelé au cours des huit premiers jours de l'enquête (publication prévue le 03/05/2023 dans le OF et les Infos) ;
- et autres moyens de communication (réseaux sociaux).



Commune de VAL d'ANAST
Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme
Révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Enquête Publique unique 28/04/2023 au 03/06/2023

Partie 2.1 : Conclusions et Avis de la commissaire enquêtrice sur la révision du PLU



Autorité organisatrice : Mairie de Val d'Anast
Siège de l'enquête : Mairies de Maure de Bretagne et Campel
Maître d'ouvrage : Pierre-Yves Reboux, Maire de Val d'Anast
Commissaire Enquêtrice : Claudine Lainé-Delurier
Référence de l'Enquête : E2300029 / 35

Table des Matières

GLOSSAIRE	4
PREAMBULE.....	5
1 Le contexte	6
2 Présentation du projet soumis à enquête	6
2.1 Concertation au sein du conseil municipal.....	6
2.2 Concertation avec les PPA	7
2.3 Concertation avec le public	7
2.4 Décision.....	7
2.5 Enjeux et Objectifs du projet de PLU.....	7
3 Déroulement de l'Enquête.....	8
3.1 Organisation de l'enquête.....	8
3.2 Composition du dossier mis à disposition du Public.....	9
3.3 Réalisation de l'enquête	10
3.4 Participation du Public	10
3.5 PV de synthèse et Mémoire en réponse.....	11
4 ANALYSE DU PROJET	11
4.1 Élaboration du Projet.....	11
4.1.1 Concertation préalable.....	11
4.1.2 Enquête publique.....	11
4.2 Urbanisation	12
4.2.1 Le besoin en logement.....	12
4.2.2 L'habitat	13
4.2.3 Mixité sociale	14
4.2.4 Consommation foncière – Constructibilité.....	14
4.3 Les services et les équipements collectifs	16
4.4 Activités économiques	16
4.4.1 Le commerce et le tertiaire	17
4.4.2 Les activités artisanales et la petite industrie.....	17
4.4.3 Activités agricoles.....	17
4.4.4 Le tourisme.....	18
4.4.5 Autres ressources.....	18
4.5 Patrimoine et Paysage	19
4.6 Biodiversité - TVB	19
4.7 La Gestion de l'eau.....	21
4.7.1 L'eau potable.....	21
4.7.2 Les eaux pluviales	21
4.7.3 Les eaux usées	21
4.8 Climat – Air – Energie	22

4.9	Mobilité	22
4.10	Risques	23
4.11	Les nuisances.....	23
4.12	Les déchets	23
4.13	Les servitudes	24
4.14	Les indicateurs de suivi	24
4.15	Observations générales.....	24
5	Conclusions de la commissaire enquêtrice.....	26
	Le projet et l'enquête publique	27
	Le projet et la Protection de l'Environnement.....	27
	Le projet et la Gestion de l'eau potable	29
	Le projet et les réseaux assainissements	29
	Le projet et l'urbanisation / Consommation foncière	30
	Le projet et l'activité économique,	31
	Le projet et le cadre de vie.....	34
	Le projet et la mobilité.....	34
	Le projet et les nouvelles énergies renouvelables.....	35
	Le projet et les risques et nuisances.....	35
	Le suivi du projet	35
6	Avis de la commissaire enquêtrice	36

GLOSSAIRE

BASIAS :	Base des Anciens Sites Industriels et d'Activités de Service
BASOL :	BAse des SOLs pollués
CDPENAF :	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers
DDTM :	Direction départementale des Territoires et de la Mer
DOO :	Dossier d'Orientation et d'Objectifs du SCoT
EBC :	Éléments Boisés Classés
ELAN :	Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi)
ENS :	Espaces Naturels Sensibles
ERC :	Évitement / Réduction / Compensation
Ha :	Hectares
INSEE :	Institut National de la Statistique et des études économiques
MO :	Maitrise d'Ouvrage
MRAE :	Mission régionale d'Autorité Environnementale
OAP :	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PAC :	Politique Agricole Commune
PADD :	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PCAET :	Plan Climat Air Energie
PEDMA :	Plan de Prévention et d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés
PLH :	Plan Local de l'Habitat
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
PPA :	Personnes Publiques Associées
PPRI :	Plan de Prévention des Risques d'incendie
PPRN :	Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles
PPRt :	Plan de Prévention des Risques technologiques
SAGE :	Schéma d'Aménagement et de la Gestion des Eaux
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE :	Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion des Eaux
SPANC :	Service Public d'Assainissement Non Collectif
SRADDET :	Schéma Régional d'Aménagement et de développement durable du Territoire
SRCE :	Schéma Régional des Continuités Écologiques
SRU :	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi)
STECAL :	Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
STEP :	STation d'Épuration
TMD :	Transport Matière Dangereuse
TVB :	Trame Verte et Bleue
VHBC :	Vallons de Haute Bretagne Communauté
ZNIEFF :	Zone Naturelle Intérêt Écologique Faunistique et Floristique
ZAN :	Zéro Artificialisation Nette

PREAMBULE

Mr Le Maire de la commune de Val d'Anast a sollicité le Tribunal administratif de Rennes, le 17 Février 2023, pour la désignation d'un Commissaire Enquêteur

J'ai été nommée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes, le 1^{er} mars 2023, pour mener l'enquête publique unique, référence E2300029 / 35, concernant

*‘La révision générale du Plan Local d'Urbanisme
La révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales
de la commune de Val d'Anast’*

J'ai rédigé le rapport

*‘Partie 1 : Rapport de la commissaire enquêtrice
Présentation de l'enquête et synthèse des observations’*

qui présente : Le projet soumis à enquête, le dossier mis à disposition du public, l'avis des autorités, le déroulement de l'enquête, la synthèse des observations des autorités, du public et mes observations ainsi que les réponses du Maître d'ouvrage, et mes commentaires sur les réponses.

A ce rapport est associé le

‘Procès-verbal de synthèse des observations et Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage’

Dans ce présent document, intitulé

*‘Partie 2.1 : Conclusions et Avis motivé de la Commissaire Enquêtrice pour
la révision générale du PLU de Val d'Anast ’*

j'expose :

- le projet soumis à enquête
- le déroulement de l'enquête,
- mon analyse sur le projet,
- mes conclusions et avis sur le projet PLU

Dans le cadre de l'enquête unique, à ce document est associé le document

*‘Partie 2.2 : Conclusions et Avis motivé de la Commissaire Enquêtrice pour
la révision des zonages d'assainissement Eaux Pluviales et Eaux Usées de Val d'Anast ’*

1 Le contexte

La commune de Val d'Anast se situe en Ille et Vilaine, au Sud-Est de Rennes. C'est une commune nouvelle issue de la fusion des communes de Maure de Bretagne et de Campel, la centralité de Campel étant située à 6 kms de la centralité de Maure.

C'est une commune rurale et périurbaine, proches de villes influentes, Redon, Bain de Bretagne en Ille et Vilaine, Guer, Ploërmel dans le Morbihan. Elle est aussi sous l'influence de la Métropole Rennaise étant à environ 40 kms de Rennes.

Elle s'étend sur une grande superficie (7700 hectares), et la population a été évaluée à 3980 habitants (recensement INSEE 2017), est estimée environ à 4200 habitants en 2023.

Elle est à proximité de 2 axes routiers importants Rennes-Lorient (RN24) et Rennes-Redon (RD177), mais un peu éloignés de la centralité.

La commune est rattachée à plusieurs entités administratives :

- la région Bretagne,
- le département d'Ille et Vilaine,
- Le Pays des Vallons de Vilaine
- la communauté de communes Vallons de Haute Bretagne, qui regroupe 18 communes et 43 650 habitants

L'expansion de la commune doit être compatible avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine qui regroupe 2 Intercommunalités (Vallons de Haute Bretagne et Bretagne Porte de Loire) soit 38 communes et 75000 habitants, ainsi qu'avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) des Vallons de Haute Bretagne.

Au sein du Pays des Vallons de Vilaine, Val d'Anast est considéré comme un pôle du bassin de vie, ainsi que Guichen, Guipry-Messac et Bain de Bretagne. C'est la 4^{ème} commune en termes de nombre d'habitants.

Tout au long des décennies précédentes, Val d'Anast a une croissance démographique relativement importante. Sur les deux dernières décennies la population a cru de plus de 1000 habitants. On constate une dynamique plus faible depuis 10 ans, la progression ralentit, mais la population est toujours en croissance, notamment du fait de migrations de la Métropole et d'autres villes de l'intercommunalité vers le territoire.

Ces dernières années, on constate plutôt une légère diminution du nombre d'offres d'emplois sur le territoire. Il y a peu d'industrie, l'activité économique est essentiellement axée sur le commerce, les services, l'Administration, l'artisanat. La petite industrie offre environ 10% des emplois comme l'agriculture.

Une majorité des actifs travaillent à l'extérieur du territoire.

La commune nouvelle de Val d'Anast a été créée le 1^{er} Janvier 2017, par la fusion des communes de Campel, dont le PLU en vigueur a été approuvé le 22 Janvier 2009, et de Maure de Bretagne, dont le PLU en vigueur a été approuvé le 23 Septembre 2013.

Le projet de PLU concerne l'ensemble de la commune nouvelle.

2 Présentation du projet soumis à enquête

Après échanges avec la population et délibérations au sein du conseil municipal, le projet de PLU, objet de cette enquête, a été finalisé, remis pour avis aux PPA et autres organismes publics.

Le projet de PLU et la décision de mise à enquête ont été arrêtés par le Conseil Municipal.

2.1 Concertation au sein du conseil municipal

En conseil municipal du 7 septembre 2020, Monsieur Le Maire a présenté les objectifs de la révision du PLU. Le processus d'élaboration du PLU, la phase de diagnostic et l'organisation de la concertation avec le Public ont été lancés officiellement à l'issue de ce conseil municipal.

Tout au long des travaux d'élaboration du PLU, des réunions d'échanges ont eu lieu entre les membres des conseils municipaux. Après délibération, chaque vote concernant le PLU a donné quitus à l'unanimité aux différentes étapes de présentation du dossier.

2.2 Concertation avec les PPA

Avant la finalisation, la commune a eu 3 réunions avec les PPA, pour présenter le projet.

2.3 Concertation avec le public

Des informations ont été communiquées dans le journal municipal périodique 'Magazine Municipal de Val d'Anast'.

Une exposition publique permanente, avec affichage de panneaux, a été organisée à la Mairie.

Deux réunions publiques ont été organisées, le 30 juin 2021 et le 15 juin 2022.

Des articles ont été publiés dans l'Ouest-France et dans le journal 'Les Infos'.

Une enquête agricole a été organisée pour rencontrer les exploitant des terres de la commune. Des questionnaires ont été envoyés à chacun des exploitants.

La démarche de révision a été présentée au comité de Développement durable le 15 mai 2021, ainsi que l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) le 20 septembre 2022.

Des groupes ont été constitués pour recenser le petit bâti et le non bâti de la commune.

Un registre de concertation a été mis à disposition du public dans les locaux de la mairie, qui a recueilli plus d'une cinquantaine d'observations ou demandes d'informations.

2.4 Décision

Après échanges avec la population le projet de PLU, objet de cette enquête, a été arrêté en réunion du conseil municipal du 9 Janvier 2023, délibération n°23-01, ainsi que la décision de mise à enquête publique.

Le dossier du projet a été transmis à Mr le Préfet d'Ille et Vilaine.

Il a, également, été remis pour avis aux PPA, aux services de l'état, à la MRAE, aux communes limitrophes ainsi qu'aux établissements publics de coopération intercommunale.

2.5 Enjeux et Objectifs du projet de PLU

Le projet de PLU doit identifier et décrire les orientations et aménagement pour faire évoluer la commune dans son ensemble et fédérer le fonctionnement des 2 communes qui se sont rapprochées, Cappel et Maure de Bretagne.

La commune doit faire face à des enjeux d'aménagement notamment pour se donner la possibilité d'accueillir de nouvelles populations tout en minimisant l'étalement urbain, en diversifiant le type d'habitat, en prenant en compte le vieillissement de sa population et l'évolution du format des familles.

Il a été construit sur la base d'une stratégie globale d'aménagement et de développement durable :

- en cohérence avec les évolutions législatives, notamment concernant la protection et la modération de la consommation des espaces agricoles et naturels ;

- en compatibilité avec le SCOT des Vallons de Vilaine et le PLH des Vallons de Haute Bretagne Communauté,
- en prenant en compte les enjeux de la transition énergétique et de l'environnement.

Les objectifs annoncés sont :

- redéfinir une stratégie globale d'aménagement intégrant les deux centralités de Campel et Maure de Bretagne, afin de renforcer l'identité de Val d'Anast
- permettre un accueil maîtrisé de nouvelles populations et s'assurer de la mixité sociale et intergénérationnelle,
- répondre à la demande de logements par une offre adaptée, développer de nouvelles zones d'habitat moins consommatrices d'espace et d'énergie, réhabiliter le parc vieillissant et gérer la vacance de bâtiments ,
- économiser l'espace et limiter l'étalement urbain,
- soutenir l'agriculture sur le territoire comme une activité économique et sociale et valoriser une agriculture responsable de l'environnement,
- développer et structurer l'offre touristique et la mise en valeur du patrimoine.

En parallèle de la révision du PLU, il est aussi prévu la révision des assainissements afin de répondre aux enjeux en cohérence avec l'accroissement démographique :

- être compatible aux orientations du SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 et du SAGE Vilaine
- préserver et restaurer la qualité des eaux, les rives des cours d'eau, les milieux aquatiques, et les continuités écologiques,
- établir un plan et une gestion des futurs réseaux eaux pluviales en cohérence avec les nouvelles zones d'urbanisation,
- poursuivre l'amélioration du réseau de collecte des eaux usées conformément au schéma directeur établi en 2018 et intégrer les nouvelles zones d'urbanisation.
- poursuivre le contrôle et le suivi de la conformité des installations d'assainissement non collectives,
- s'assurer de la disponibilité de la ressource en eau potable et de la capacité des infrastructures avec l'accroissement démographique

3 Déroulement de l'Enquête

3.1 Organisation de l'enquête

L'enquête a été organisée par la Mairie de la commune de Val d'Anast.

La Maitrise d'Ouvrage a été assurée par Mr Le Maire de Val d'Anast, Pierre-Yves Reboux, assisté du Directeur Général des Services, Mr Alain Charier, et de la responsable du service de l'urbanisme, Mme Annie Brouillard, qui ont été mes interlocuteurs tout au long du processus.

L'enquête a été prescrite par arrêté municipal émis par Mr Le Maire, n° 2023-044 signé le 23 mars 2023.

Le public a été informé

- par publication dans le journal Ouest-France d'Ille et Vilaine', les 8 avril et 3 mai 2023
- par publication dans le journal hebdomadaire 'Les Infos', les 12 avril et 3 mai 2023
- par affichage de l'avis d'ouverture d'enquête à la mairie, dans divers sites de la commune, (format A2 fond jaune) et sur les panneaux d'affichage numérique,
- par le journal municipal,
- par l'application de la commune disponible sur smartphone,
- par le site internet de la commune.

L'enquête a été dématérialisée :

- un dossier dématérialisé a été mis en place, accessible via le site de la mairie [www.valdanast.fr] ou directement via Internet, à l'adresse [www.registre-dematerialise.fr/4567], qui permettait d'accéder au dossier numérisé de l'enquête et d'adresser des observations par voie électronique et par mail.

3.2 Composition du dossier mis à disposition du Public

Le dossier mis à disposition du public comprenait les pièces suivantes

Délibérations du conseil municipal :	
Avis administratif d'ouverture d'enquête	paru dans la presse
Arrêté d'ouverture d'enquête	signé par Mr Le Maire de Val d'Anast
1 - Rapport de Présentation	
- 1.1.a	Diagnostic
- 1.1.b	Étude de Revitalisation
- 1.2	État Initial de l'environnement
- 1.3	Justification et évaluation environnementale
2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	
3 - Règlement	
- 3.1	Règlement Graphique (zonage)
- 3.2	Zoom Bourg de Campel
- 3.3	Zoom bourg de Maure
- 3.4	Zonage Nord-Est
- 3.5	Zonage Nord-Ouest
- 3.6	Zonage Sud-Est
- 3.7	Zonage Sud-Ouest
- 3.8	Règlement écrit (et annexes)
4 - Annexes	
- 4.1	Liste des annexes et pièces
- 4.2.1	Liste des servitudes
- 4.2.2	Plan des servitudes
- 4.3.1	Annexes sanitaires
- 4.3.2	Zonage des eaux usées et pluviales et évaluation environnementale et plan de zonages
5 - OAP	
- 5.1	Les OAP sectorielles
- 5.2	OAP Thématique n°1 'mieux construire'
- 5.3	OAP Thématique n°2 'continuités écologiques'
6- Procédure et bilan de la concertation	
- 6.1	Délibérations
- 6.2	Bilan de la concertation
7 – Avis des personnes consultées	
- 7.1	Personnes Publiques Associées (PPA)
- 7.2	Autorité Environnementale
- 7.3	CDPENAF
- 7.4	autres ...

Mr Alain Charier, DGS, et Mme Brouillard, responsable de l'Urbanisme, ont organisé, le 8 Mars 2023., avant le démarrage de l'enquête, une présentation du projet et du dossier, dans les locaux de la Mairie.

Le dossier m'a été remis,

- dossier papier, le 8 mars 2023,

- dossier numérisé, via le dossier dématérialisé le 20 avril 2023.

3.3 Réalisation de l'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, soit pendant 37 jours, du 28 Avril 2023 9h00 au 3 Juin 2023 12h00, le dossier a été mis à disposition du public :

- sur le dossier dématérialisé numérisé, accessible via Internet à l'adresse [www.registre-dematerialise.fr/4567]
- à l'accueil des mairies de Maure de Bretagne et Campel, en fonction de leur heures d'ouverture
 - o le registre de recueil des observations pour la révision du PLU
 - o le registre de recueil des observations pour la révision des zonages d'assainissement eaux pluviales et usées

Des informations concernant le projet pouvaient, également, être obtenues à l'accueil des mairies de Maure de Bretagne et de Campel.

La commissaire enquêtrice a assuré 3 permanences aux sièges de l'enquête.

Vendredi 28 avril 2023	9h00 – 12h00	Maure de Bretagne	Démarrage de l'enquête
Jeudi 11 mai 2023	9h00 – 12h00	Campel	
Samedi 3 juin 2023	9h00 – 12h00	Maure de Bretagne	Clôture de l'enquête

Dépôt des observations

Pendant toute la durée de la phase, les observations et propositions ont pu être déposées

- sur registre papier à disposition du public à la mairie
- par voie électronique via le dossier dématérialisé à l'adresse [www.registre-dematerialise.fr/4567]
- par courrier à l'intention de la commissaire enquêtrice au siège de l'enquête : 11 rue de Lohéac – 35330 – Val d'Anast
- auprès de la commissaire enquêtrice lors des permanences.

Le dossier, les observations et propositions étaient communicables, aux frais de la personne qui en faisait la demande, pendant toute la durée de l'enquête, aucune demande n'a été faite.

Réunion publique d'information et d'échange

Il n'y a pas eu de réunion publique organisée pendant l'enquête.

3.4 Participation du Public

945 personnes ont visité le site du dossier dématérialisé.

627 documents ont été téléchargés via ce site

- Les 5 documents les plus téléchargés ont été

Avis d'enquête publique	52
Arrêté d'enquête publique	41
Règlement écrit (et annexes)	26
Règlement graphique (zonage) - Val d'Anast	25
Règlement graphique - Zonage Sud-Ouest	22

12 personnes se sont présentées en permanence.

Quelques personnes sont venues hors permanence consulter le dossier papier

En permanence

- 8 observations ont été rédigées sur le registre
- 2 courriers ont été remis

Hors permanence,

- 1 observation a été rédigée sur le registre
- 1 observation a été adressée par mail au DGS
- 6 observations ont été émises via le dossier dématérialisé
- 2 observations ont été émises via courrier électronique
- 1 observation a été émise via courrier postal recommandé.

Soit un total de 21 observations

3.5 PV de synthèse et Mémoire en réponse

Suite à la fin de l'enquête, j'ai rédigé le Procès-verbal de synthèse.

Conformément à la réglementation du Code de l'environnement, j'ai adressé, avec l'accord du Maître d'ouvrage, ce Procès-verbal le 12 juin 2023.

Un mémoire en réponse m'a été renvoyé le 26 juin.

Le document

*'Partie I : Rapport de la commissaire enquêtrice
Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse'*

recense intégralement, les observations du public et mes propres observations ainsi que les réponses du maître d'ouvrage. Chaque observation est caractérisée par un thème.

4 ANALYSE DU PROJET

Préambule

Ce Paragraphe concerne mon analyse du projet suite à la prise de connaissance du dossier, aux échanges avec le public, aux différentes observations et réponses de la maîtrise d'ouvrage et à mon analyse.

Le formalisme suivant est adopté pour caractériser les synthèses faites dans les différents sujets développés

- 😊 *Avantage à prendre en compte dans le bilan*
- 😞 *Inconvénient nécessitant soit des précisions soit une modification*

4.1 Élaboration du Projet

4.1.1 Concertation préalable

Elle a concerné les élus, les PPA et le public. Elle est décrite au § 1 de ce document.

- 😊 Les pièces administratives du dossier, les informations communiquées par la Maitrise d'ouvrage attestent que l'équipe en charge de définir le projet a mené un grand nombre d'actions pour informer des objectifs et enjeux du projet ainsi que du processus de définition.
- 😊 Les actions menées en amont ont été bien suivies par le public.
- 😊 Cette concertation avec le public a bien fonctionné.
Le registre ouvert au titre de la concertation, recense plus de 50 observations. Chacune a fait l'objet d'un échange avec son émetteur.
Ceci explique sans doute le peu de monde reçu en permanences.

4.1.2 Enquête publique

Le processus d'enquête a été respecté pendant toute la durée de l'enquête, soit pendant 37 jours

- conditions d'accueil et contribution du personnel de la mairie,
- complétude du dossier,
- numérisation,
- affichage,
- recueil des observations,
- réponses aux questions et observations,
-

- 😊 Tous les acteurs concernés ont été informés dans le planning imparti. La numérisation a été traitée nominale. Le public a pu s'exprimer en toute liberté. Aucun dysfonctionnement n'a été constaté.
- 😊 Le dossier dématérialisé a fait l'objet d'un nombre relativement important de visites et de téléchargements
 - 😐 Pendant les permanences, la participation du public n'a pas été très importante
 - 😐 Globalement le nombre d'observations est faible
- 😊 Il n'y a pas eu, de la part du public, d'observation exprimant une opposition forte à certains choix du projet
- 😊 La Maîtrise d'ouvrage a rédigé un mémoire en réponse à toutes les observations formulées au cours de l'enquête

4.2 Urbanisation

Concernant l'urbanisation, le PLU affiche les objectifs et les orientations de compatibilité avec le SCOT des Vallons de Vilaine et le PLH des Vallons de Haute Bretagne Communauté.

Le SCOT classe la commune de Val d'Anast comme une polarité du Bassin de Vie.

Les grandes orientations du PLH concernent la maîtrise du foncier, la rénovation du parc existant, la réponse aux besoins des habitants et des nouvelles populations, la définition d'une politique de l'habitat.

4.2.1 Le besoin en logement

En 2023 la population est estimée à 4200 habitants [3980 en 2017 selon l'INSEE].

La population est essentiellement familiale avec une moyenne de 2,4 personnes par ménage.

Ce taux, comme ailleurs a tendance à baisser.

Plusieurs scénarios d'évolution de la commune ont été étudiés,

- 😊 La commune fait le choix de continuer à se développer mais de façon raisonnée et maîtrisée en affichant
 - un taux de croissance démographique de 1,5%, supérieur à l'accroissement constaté ces dernières années (1,1%), ce qui la conduira en 2035 à une population d'environ 5200 habitants, soit 1000 habitants supplémentaires.
 - une offre de 37 logements supplémentaires par an, sur la base de 2,3 personnes par ménage.

L'analyse prospective du besoin en logements s'appuie sur le nombre supplémentaire d'habitants mais également sur la taille des ménages. À Val d'Anast, la taille des ménages oscille depuis les années 2000 entre 2,5 à 2,3 personnes par ménage.

Le projet de PLU se base sur un nombre de 2,3 personnes par ménage, chiffre déjà atteint pour 2023. La commune n'échappera pas aux évolutions socio-culturelles et au vieillissement de la population, donc au desserrement continue des ménages, même si c'est une population essentiellement familiale. Le SCOT affiche une taille de ménage de 2,25 personnes/logement en 2035

- ☹️ Ce nombre de personnes par ménage risque de diminuer avant 2035 et d'accroître le besoin en logements. Cet indicateur sera intéressant à suivre
- 😊 La commune affiche son ambition de rester attractive dans le bassin de vie
- 😊 La commune affiche une volonté de croissance mais en deçà de ce que l'autorise le SCOT, 2% de croissance et 45 logements supplémentaires par an.
- 😊 Le projet est en compatibilité avec les orientations du SCOT.

4.2.2 L'habitat

Au centre bourg, le parc de logement est essentiellement du bâti ancien resserré.

En dehors du bourg, il est constitué en majorité de pavillons récents construit sur des grands terrains et accueille des familles. Cet habitat s'est développé autour de la centralité de Maure et de Campel, et également éparpillé sur l'ensemble du territoire, soit en hameaux, soit en habita isolé, le mitage est important.

Seul 2 hameaux, Trévallan et St Méline, ont une densité un peu plus élevée et une organisation plus en village.

Les densités sont plus fortes en centralité de Maure de Bretagne qu'à Campel, qui a un caractère plus rural.

Pour répondre aux exigences supra-communales, et mettre en avant une attractivité plus en adéquation avec l'évolution de la société,

- 😊 la commune s'engage dans un projet d'urbanisation différent par rapport à l'existant : diversification de l'habitat avec des possibilités pavillonnaire sur de petits terrains, mais également, du semi-collectif, du petit collectif et des logements sociaux.

Le Projet de PLU est bâti sur un accroissement évalué à 1000 habitants supplémentaires en 2035. Le besoin en nouveaux logements est estimé à 450.

Le potentiel de l'offre en logements du projet se répartit de la façon suivante :

- 250 : Extension de l'urbanisation, [OAP Maure et Campel]
- 123 : Densification de zones urbanisées [Maure, Campel, hameaux Trévallan et St Méline]
- 50 : Réhabilitation urbaine et résorption de la vacance de l'ordre de 20% [le taux actuel de logements vacants est relativement important, il est évalué à 12,7% du parc].
- 25 : Changements de destination

- 😊 Afin d'évaluer, au juste besoin, Le nombre de logements neufs à prévoir a été évalué au juste besoin. Les potentialités du parc immobilier existant ont été étudiés en détail, en centralité mais également dans les hameaux et en zone agricole.

Les orientations du SCOT fixent un objectif de densité de 23 logements/ha en moyenne à Maure de Bretagne et de 15 logts/ha à Campel pour respecter son caractère plus rural.

- 😊 Les nouvelles zones d'urbanisation, zones 1AU, sont organisées en OAP sectorielles. Chaque OAP est caractérisée par une densité de logements imposée de 20 logts/ha à 35 logts/ha pour répondre aux orientations du SCOT. Les zones à forte densité sont des zones de réhabilitation et de renouvellement urbain, le bâti ancien ayant un caractère resserré.

- 😊 Les OAP sont implantées au plus proche du centre bourg dans un but de densification de la centralité et pour faciliter les déplacements.
- 😊 Le développement de la commune s'appuie sur une politique d'aménagement
 - 😞 mais le projet n'explique pas clairement comment va être organisée la programmation de l'urbanisation : le renouvellement urbain sera-t-il traité en priorité ? certaines OAP seront-elles plus prioritaires que d'autres ? le phasage du déploiement des OAP n'est pas précisé
- 😊 Suite à une observation, le maître d'ouvrage précise que toutes les OAP peuvent se réaliser par tranches ou secteurs sans compromettre l'économie générale de l'OAP et les orientations générales.
Cela peut être une solution d'étalement de l'offre de logements, au cas où la progression démographique ne serait pas aussi forte que celle du scénario de retenu.
- 😊 Le Maître d'ouvrage apportera des précisions dans le document OAP

4.2.3 Mixité sociale

Le PLH de la Communauté des Vallons de haute Bretagne explicite des orientations pour faciliter l'accès au logement des personnes aux revenus moyens ou modestes, et diversifier les types d'habitat afin d'anticiper les besoins face à l'évolution socioculturelle des ménages et au vieillissement de la population, ...

Le projet de PLU prévoit,

- 😊 En zone urbaine, au moins 20% de logements sociaux locatifs pour tout programme de plus de 10 logements,
- 😊 Un pourcentage de 20% de logements sociaux sur l'ensemble du parc. L'offre est caractérisée dans chaque OAP
- 😊 Une évolution des formes urbaines : petits pavillons, petits collectifs, semi-collectifs, des petits appartements pour s'adapter aux évolutions sociaux-démographiques.
- 😊 Du renouvellement/ réhabilitation de logements urbains qui créera, de fait, de la mixité en centralité
 - 😞 L'OAP 'Renouvellement Urbain Rue de Lohéac', est décrite très succinctement, (par rapport aux autres), alors qu'elle représente un pôle de mixité important en centralité. On peut s'interroger sur la maturité de ce projet
- 😊 Une amélioration du parcours résidentiel, du fait de l'offre d'un habitat diversifié
- 😊 Le projet est en compatibilité avec les orientations du PLH.

Le caractère plus rural et moins densifié est maintenu à Campel, l'offre en logement social existera mais sera faible.

4.2.4 Consommation foncière – Constructibilité

Entre 2011-2021, le PLU a été bâti sur une consommation d'espace de 21 ha, 13 ha potentiellement constructible pour l'habitat dont 9 ha en zone 2AU, 2,1 ha pour les zones d'activités, le reste étant de la réserve foncière pour une résidence senior, zone de loisir.

Le PLU en cours de Campel, approuvé en 2009, ne prévoyait pas d'expansion, et de consommation foncière.

- 😊 La consommation foncière est divisée par deux par rapport à la période précédente, soit 13 ha au total à l'horizon 2035 : 9,2 ha pour le logement et les services et 2,8 ha pour une zone d'activités industrielles et artisanales.

Une véritable réflexion a été menée pour construire le projet en limitant la consommation foncière :

- 😊 Le projet ne prévoit plus de réserve foncière pour de la construction, zone 2AU d'urbanisation à long terme. Seule une zone 2AUL (2ha) est maintenue en prévision de besoins d'équipements sportifs ou communaux.
- 😊 Afin de limiter la consommation d'espace en zone agricole, et la dispersion de la nouvelle population, le projet interdit le mitage.
Seuls 2 hameaux, Trévallan et St Mélaïne, qui sont sur l'axe Maure – Campel auront des espaces constructibles
- 😊 Les centralités sont resserrées, les limites d'urbanisation de Campel, Maure et des hameaux sont bien identifiées. Au-delà de ces limites, il n'y aura pas d'étalement urbain, donc de consommation foncière.
- 😊 Les zones d'urbanisation des PLU actuels ont fait l'objet d'une analyse par rapport aux orientations, elles ne sont pas toutes conservées dans le projet.
- 😊 Les extensions urbaines sont circonscrites au sein d'Opérations d'Aménagement ('OAP'), zones 1AU, avec des caractéristiques précises en densité, nombre de logement, ...
- 😊 La moitié des besoins en logements sera couverte par des secteurs densifiables, des réhabilitations, de la résorption de vacance, des changements de destination.
- 😊 L'offre en logements sera plus dense, plus collective, moins pavillonnaire.
- 😊 La commune a souscrit à l'expérimentation ZAN ('Zéro Artificialisation Nette') : l'objectif de diviser environ par 2 la consommation constatée au titre du PLU en cours (21 ha), apparaît tenu soit (13 ha à l'horizon 2035)
 - 😞 Aucune piste n'est donnée pour pouvoir à nouveau diminuer de 50% après 2035. Existe-t-il sur la commune des sites qui pourraient être désartificialisés ?

A noter seuls 2 hameaux, Trévallan et St Mélaïne, qui sont sur l'axe Maure – Campel auront des espaces constructibles :

- 😊 ce choix est une réelle plus-value pour créer un lien plus fort entre les 2 centralités de Maure et de Campel, et harmoniser le fonctionnement de la commune.

Constructibilité dans les hameaux

Un nombre relativement important d'habitations sont réparties sur le territoire de Val d'Anast, au sein d'espaces agricoles, habitat diffus, isolé ou regroupé en hameaux.

- 😊 Le projet de PLU identifie 2 hameaux, zone UH, Trévallan et St Mélaïne qui sont sur l'axe de communication Maure – Campel
- 😊 Les autres habitats diffus, même s'ils sont regroupés, ne seront plus répertoriés en hameau, ils seront en zone A ou N et seront soumis à la réglementation de ces zones.
- 😊 En zone UH, la densification sera maîtrisée et le patrimoine préservé. Les nouvelles constructions seront autorisées dans les dents creuses et interdites au-delà des limites constructibles du hameau.

Constructibilité en zone agricole

Les constructions en zones agricoles sont très réglementées.

Au sein des exploitations agricoles en activité, des constructions d'habitation et de bâtiments sont autorisées, le règlement littéral précise clairement les conditions et les contraintes à respecter. Des nouvelles habitations sont possibles si ce sont des logements de fonction des exploitants.

Une vingtaine de bâtiments sont identifiés en possibilité de changement de destination. Des modifications des bâtiments sont envisageables, dans le respect des contraintes explicitées dans le règlement. Toute modification est soumise à l'accord de la CDPENAF.

Tous les autres projets en zone agricole seront refusés. Aucune construction nouvelle en zone A et N ne sera autorisée

- 😊 L'extension urbaine est hors zone A et N
- 😊 Dans les hameaux classés en zone A ou N, aucune nouvelle construction ne sera autorisée, excepté
 - Les extensions et annexes d'habitation existantes, dans les limites du règlement
 - Les changements de destination pour des bâtiments qui ont un caractère patrimonial
- 😊 Tous les bâtiments pouvant changer de destination sont repérés sur le règlement graphique
 - 😊 Il manque un document recensant tous les bâtiments éligibles avec des photos, leur localisation, leur superficie, leur caractéristiques précises, ...
- 😊 En réponse à une observation, la maîtrise d'ouvrage a proposé de rajouter un document annexe au règlement
- 😊 Le projet de PLU est conforme aux lois en vigueur concernant la constructibilité en zone Agricole et Naturelle.
- 😊 Des terrains, initialement constructibles, sont en zone agricole, dans le projet de PLU, et donc sont devenus inconstructibles. Un grand nombre d'observations du public a concerné ce sujet en concertation préalable et pendant l'enquête. Ces modifications mécontentent évidemment les propriétaires.
- 😊 La Maîtrise d'ouvrage reste cohérente avec les choix de sa politique, elle n'a accordé aucune dérogation à ces demandes

4.3 Les services et les équipements collectifs

La commune est bien dotée en équipements et services public

- Écoles, collèges, équipements sportifs, espaces de loisir, espaces socio-culturels, espaces de santé, ...
- 😊 Étant donné que le projet est bâti sur un accroissement démographique, on aurait pu s'attendre à une présentation des nouveaux services et équipements communaux nécessaires et à la localisation de leur emprise
- 😊 La commune ne prévoit pas de nouvelles emprises. Elle s'oriente vers de la réhabilitation et une meilleure utilisation de l'existant : Regroupement et mutualisation en centralité afin de favoriser les déplacements
- 😊 Au cas où l'implantation de nouveaux services s'avèreraient nécessaire, le règlement des zones urbaines mixtes (UC, UB, UM, UL) l'autorise.
La zone 2AUL peut également servir d'extension à des équipements communaux
- 😊 Le projet ne démontre pas que l'expansion de la commune est maîtrisée, que l'offre de service sera en adéquation avec la croissance démographique

4.4 Activités économiques

La commune offre actuellement environ 1200 emplois.

Les emplois sont très diversifiés, activités agricoles, industrielles, agro-alimentaires, tertiaires [qui représente plus de 60% des emplois]

Le nombre d'actifs, estimé à 1600 en 2017 est donc plus important que l'offre de la commune, d'où de nombreux déplacements induits.

Le SCOT classe la commune de Val d'Anast comme une polarité du Bassin de Vie de la Communauté des Vallons de Haute Bretagne.

4.4.1 Le commerce et le tertiaire

- ☺ L'orientation est de renforcer la centralité de Maure de Bretagne, en y maintenant les commerces de proximité et en identifiant un linéaire commercial qui empêche les changements de destination des locaux actuels et en privilégiant les nouveaux commerces en centralité au détriment des zones commerciales.
- ☹ Le projet de PLU ne prévoit pas une répartition du développement du commerce entre Maure et Campel. Le développement à Maure semble privilégié.

4.4.2 Les activités artisanales et la petite industrie

Les grosses entreprises du territoire sont rassemblées majoritairement sur la zone Bellevue-Vieuxville, zonage UI. Dans le PLU actuel, sur cette zone, une partie était réservée pour de l'urbanisation à moyen terme.

3 autres entreprises, installés hors de cette zone, mais proches de zone urbanisées, ont également un zonage UI

- ☺ Le projet prévoit 2,87 ha en zone UI, sur l'emprise déjà en réserve foncière, pour permettre l'installation de nouvelles entreprises et la diversification des activités.
- ☺ La commune souhaite maintenir une dynamique économique locale et conforter un pôle industriel et logistique sur l'axe Rennes-Redon tout en préservant l'activité agricole, son développement, sa diversification.
- ☺ Le projet ne prévoit pas de zone nouvelle d'activités, donc de consommation de terres agricoles supplémentaires.
- ☺ Les entreprises déjà installées ont des possibilités d'extension dans la limite de leur emprise.
- ☹ Le projet de PLU pérennise l'attractivité du territoire mais ne prévoit pas de véritable possibilité d'expansion

Des activités sont installées en zone agricole, 3 sont des activités artisanales, 3 concernent des activités touristiques et de l'hébergement.

- ☺ Afin d'assurer leur pérennité, le projet a identifié 6 STECAL, zone AL, conformément à l'article L151-13 du code d'urbanisme.
- ☺ Les extensions sont possibles mais encadrées dans la limite de l'emprise et conformément au règlement littéral qui définit pour chaque STECAL les possibilités.

4.4.3 Activités agricoles

Dans le cadre de la définition du projet, une enquête agricole a été réalisée.

Plus de 70% du territoire de Val d'Anast est déclarée à la PAC, donc dévolue à l'agriculture, qui est une activité économique importante pour la commune, elle représente 11% des emplois, et est

essentiellement tournée vers l'élevage. La commune compte environ 90 exploitants, mais comme partout, ce nombre a tendance à diminuer, beaucoup d'exploitants étant proches de la retraite. Préserver l'espace agricole est un enjeu important du projet

- 😊 Le projet de PLU met en avant la pérennisation de l'activité, notamment via la maîtrise de la consommation foncière. Par rapport au PLU précédent la consommation envisagée des terres agricoles est diminuée de 50%.
- 😊 La commune est inscrite à l'expérimentation ZAN...
- 😊 Les nouvelles constructions en hameau ne sont plus autorisées, hors Trévallan et Ste Méline. Pour ces 2 hameaux, le projet définit des limites durables d'urbanisation au-delà de ces limites, il n'y aura pas d'urbanisation possible pendant toute la durée du PLU. Les activités artisanales et petites industries installées en zone agricole sont identifiées en STECAL ce qui contrôle et limite leur extension et l'imperméabilisation des sols.

- 😊 La majorité du territoire est classée en zones Naturelle ou Agricole, sur laquelle seules les exploitations peuvent s'installer ou s'étendre.
 - 😞 Dans l'espace de zonage AN, aucune construction agricole n'est autorisée, : y-a-t-il eu une analyse des impacts pour les exploitations agricoles concernées ?
 - 😊 Les constructions en zone A et N sont réglementées conformément aux lois en vigueur.
 - 😊 Afin de gérer, la mitoyenneté zone agricole / zone urbanisée, les franges espaces urbains / espaces agricoles seront préservées, afin de limiter les nuisances, les conflits et préserver les paysages pour les quartiers d'habitation
 - 😊 Les haies et les linéaires bocagers sont recensés afin d'éviter leur destruction qui est importante pour l'irrigation des sols et la gestion des eaux pluviales pour les terres agricoles.

- 😊 Sur Campel, aucune terre agricole n'est impactée par le projet
 - 😞 Sur Maure, le projet d'urbanisation impacte environ 7 ha de terres agricoles, dont 2,5 ha en zone de loisirs donc potentiellement moins imperméabilisées

 - 😞 Le projet n'aborde pas une volonté de la commune d'apporter une aide particulière pour des exploitants qui souhaiteraient faire évoluer leur modèle agricole vers des circuits courts producteur-consommateur, agriculture biologique, etc...

La méthanisation est considérée comme une activité agricole et peut être une source de diversification

- 😞 Le projet n'apporte aucune précision ni réglementation sur l'installation de cette activité, alors qu'elle est souvent identifiée comme source de nuisance pour les riverains

4.4.4 Le tourisme

Au sein du territoire, le tourisme est axé sur un tourisme vert autour des sites paysagers et du petit patrimoine. L'infrastructure est peu développée. Le projet a pour ambition de contribuer à ce développement.

- 😊 Identification de 3 STECAL, axés vers le tourisme, dont l'extension est encadrée mais qui permet le développement d'une offre touristique autour de l'hébergement ou du patrimoine.
- 😊 Création d'un réseau de liaisons douces en centralité
- 😊 Identification d'un réseau de chemins ruraux et de voies vertes qui sillonnent tout le territoire
 - 😞 Le projet manque de précisions sur les travaux à entreprendre pour la création du réseau de voies vertes ou comment il va être réalisé ou quand il va être disponible
- 😊 Le petit patrimoine a été recensé et doit être préservé.

4.4.5 Autres ressources

Le territoire possède des ressources, bois, carrière, eau, énergie renouvelable... qui pourraient être plus exploitées.

- ☹ Le projet de PLU n'apporte pas de précisions sur l'impact éventuel de l'exploitation de ces ressources

Concernant les énergies renouvelables, le PLU a été élaboré avant la loi ENR de Mars 2023

- 😊 Suite à une observation, le maître d'ouvrage précise qu'il complètera le rapport de justification, mais précise que l'implantation d'éolienne reste contrainte par d'autres code que le code de l'urbanisme (document de référence pour le PLU).

4.5 Patrimoine et Paysage

Le territoire de la commune n'a pas d'Espaces Naturels Sensibles (ENS). Seule une ZNIEFF de type 1 est répertoriée (Étang de Livry).

Le diagnostic a recensé les sites qui ont une valeur patrimoniale au niveau paysage, de la biodiversité, de la TVB...

- 😊 Il est prévu une amélioration du paysage en campagne via la reconstruction des linéaires abimés ou détruits à tort, la protection des abords des cours d'eau
- 😊 Des transitions paysagères sont à prévoir entre les espaces urbanisés / agricoles / naturels, ainsi que dans les nouvelles zones d'urbanisation
- 😊 Le développement du réseau de liaisons douces et de chemins verts suivant des itinéraires choisis permettra l'accès et la découverte de paysages et d'éléments du patrimoine local.

Le projet de PLU a prévu de protéger l'existant

- 😊 Le bâti remarquable de la commune a été recensé pour mieux identifier les rénovations pertinentes et les bâtiments éligibles au changement de destination. Ils sont repérés sur le règlement graphique,
- 😊 Le petit patrimoine (puits, calvaires, croix, lavoirs, ...) est repéré sur le règlement graphique et le règlement prévoit leur protection,
 - ☹ Le dossier devrait être amendé de la liste écrites des éléments à protéger et de leur localisation
- 😊 Concernant l'urbanisation, l'OAP thématique 'mieux construire' décrit les orientations pour bien intégrer les nouvelles constructions dans l'existant.
- 😊 La commune a un seul monument classé historique 'La Croix du cimetière de Maure', autour duquel un périmètre des 500 mètres est maintenu. Son intégration est prise en compte dans le développement de la centralité

4.6 Biodiversité - TVB

Le projet de PLU s'appuie sur la TVB décrite dans le SCOT et les orientations d'amélioration du SRCE.

Sur le territoire de la commune il n'y a pas d'Espaces Naturels Sensibles (ENS).

Seule une ZNIEFF de type 1 est répertoriée (Étang de Livry). Il n'y a pas de zone Natura 2000. Les cours d'eau, les zones humides, les boisements à conserver, les haies et arbres ont été recensés et répertoriés au règlement graphique.

Le territoire est parcouru par un réseau hydrographique dense, cours d'eau, étangs, majoritairement en zones Agricoles et Naturelles.

- 😊 La ZNIEFF 'étang de Livry' et les zones humides qui la bordent sont classés en Zone N.
- 😊 Le projet a établi une carte de la TVB, à partir des inventaires des zones naturelles remarquables (Znieff, plan d'eau, zones humides, cours d'eau, boisements, bocage, haies...), des outils d'aménagement du territoire, etc... Tous ces éléments figurent sur le règlement graphique, ils doivent être préservés.
 - 😊 Les corridors écologiques sont repérés, mais le dossier n'explique pas si des mesures particulières ne sont pas nécessaires aux alentours de ces corridors
- 😊 Des zones agricoles ont été reclassés en zone N, pour protéger des réservoirs de biodiversité existants.
 - 😊 Ceci est indiqué dans le dossier mais on ne sait pas lesquelles
- 😊 Les zones urbanisées actuelles et futures n'impactent, aucun cours d'eau, zones humides, bois et bocages recensés. Seul un ruisseau traverse la centralité, à Maure, le ruisseau des Prés de La Gilardais.
- 😊 Une marge de recul de 5 m des ruisseaux est requise en cas d'aménagement le long des berges.
Aucun aménagement n'est autorisé sur zone humide, excepté pour leur préservation ou restauration. Tout aménagement doit être amovible
- 😊 Le règlement écrit explicite les règles à respecter en cas d'entretien et/ou abattage des espaces boisés : déclaration d'abattage, compensation, surface à replanter, ... ceci renforce leur maintien et leur protection et contribue à la préservation de la biodiversité et à la régulation des écoulements d'eau.
- 😊 Il est indiqué que toute suppression d'arbres remarquables implique un principe de compensation de 2 pour 1
 - 😊 Le règlement graphique ne fait aucune différenciation entre les divers espaces boisés du territoire, en dehors des haies.
les espaces boisés repérés sur le règlement graphique, dénommés 'Espaces boisés à conserver au titre L151-23 du Code de l'urbanisme ne sont pas des EBC
- 😊 Dans les espaces urbanisés, les liaisons douces, les abords des espaces publics, ... seront végétalisés. Les coulées vertes sont identifiées et ont un zonage spécifique (NL) pour les préserver.
- 😊 Une OAP thématique 'continuités écologiques' est intégrée au dossier de PLU, pour spécifier les orientations et actions de construction propices à la biodiversité et aux couloirs écologiques.
- 😊 L'éclairage public sera géré afin de prévoir des trames noires

Concernant les OAP,

- 😊 Dans la description des OAP sectorielles, le projet ne fait pas un recensement la faune et la flore existant sur les emprises et les mesures conservatoires éventuelles à prendre avant de passer en phase opérationnelle ;

- ☺ Suite à des observations, le Maître d'ouvrage a apporté quelques précisions complémentaires : Des inventaires zones humides et des préanalyses faune-flore ont été réalisées sur les secteurs à enjeux. Des compléments seront réalisés au démarrage des stades opérationnels.
- ☺ l'OAP thématique 'Continuité Écologique' décline des orientations qui ne sont pas reprises dans la description des OAP, ni dans le Règlement écrit alors qu'elle peuvent avoir une réelle plus-value, notamment, au niveau environnement.
- ☺ seul le règlement étant opposable, le processus de permis de construire devra prendre en compte ces préconisations

4.7 La Gestion de l'eau

4.7.1 L'eau potable

L'eau potable est gérée au niveau intercommunal, Il n'y a pas de captage d'eau potable sur la commune.

- ☺ Les deux syndicats, le syndicat mixte des eaux de la forêt de Paimpont pour Campel, le syndicat intercommunal les Bruyères pour Maure, n'identifient pas de problèmes d'approvisionnement ni de pression face au scénario démographique.
- ☺ L'urbanisation de Maure n'a pas d'impact sur le périmètre de protection du captage situé sur la commune limitrophe de Mernel.
- ☺ Concernant le réseau de distribution, des modifications, des travaux de réhabilitation, des extensions sont prévues dans toutes les zones d'OAP identifiées au PLU.

Le tracé du futur réseau d'eau potable n'est pas arrêté. Lorsqu'il sera finalisé il devra être présenté aux syndicats

4.7.2 Les eaux pluviales

A Campel il n'existe pas de schéma directeur ni de zonage pluvial. Le système de collecte est composé de noues, de fossés, de quelques kms de réseau busé. Les eaux sont évacuées dans le Ruisseau des Moulins.

A Maure le réseau est constitué de 4 noues et bassins de décantation/infiltration. Le schéma directeur établi en 2017 a permis d'identifier des dysfonctionnements et de proposer des aménagements.

Le projet de révision du PLU de la commune s'accompagne du projet de révision du réseau d'assainissement des eaux pluviales, et fait l'objet d'une enquête publique, menée simultanément à celle présente du PLU, sous forme d'une enquête unique.

L'enquête publique concernant le projet de révision de l'assainissement des eaux pluviales fait l'objet d'un document de 'Conclusions et Avis' spécifique qui sera remis conjointement au document 'Conclusions et avis sur le projet de PLU'

4.7.3 Les eaux usées

Le projet de révision du PLU de la commune s'accompagne du projet de révision du réseau d'assainissement des eaux usées, et fait l'objet d'une enquête publique, menée simultanément à celle présente du PLU, sous forme d'une enquête unique.

La commune garde la compétence assainissement pour la gestion du réseau collectif des eaux usées. Les systèmes d'assainissement sont de type séparatif.

Les agglomérations de Maure et Campel ont chacune une station d'épuration.

L'enquête publique concernant le projet de révision de l'assainissement des eaux usées fait l'objet d'un document de 'Conclusions et Avis' spécifique qui sera remis conjointement au document 'Conclusions et avis sur le projet de PLU'

4.8 Climat – Air – Energie

Concernant la qualité de l'air

- 😊 Le règlement écrit préconise un certain nombre de principes pour les nouvelles constructions au sein des OAP, un urbanisme durable optimisant l'utilisation des ressources en foncier, en énergie, en eau, privilégiant moins de pavillons seuls au milieu d'un terrain,
- 😞 Étant donné le positionnement périurbain de la commune, l'usage de la voiture restera important sur le territoire, d'où une dépendance importante aux énergies fossiles et un risque d'augmentation de la pollution au CO2, tant que la majorité des véhicules resteront thermiques.
- 😞 Le trafic routier risque d'augmenter du fait de la croissance démographique
- 😊 Le projet agrandit et améliore le réseau de liaisons douces pour améliorer les déplacements en vélo ou à pied.
- 😊 L'urbanisation autour de la centralité et le développement du commerce limitera les déplacements en véhicule
- 😊 La commune n'est pas traversée par des axes routiers importants, les nuisances dues à la voiture ne sont dues qu'au trafic local,
- 😊 Les mesures identifiées pour la protection de l'environnement et la préservation de la TVB, contribueront à l'amélioration de la qualité de l'air
- 😊 La commune n'a pas sur son territoire de grosse industrie identifiée polluante

Concernant les énergies renouvelables :

- 😊 Il n'y a **aucune restriction** dans le règlement qui interdit l'installation d'Éolienne ou de panneaux photovoltaïque ou de méthaniseur
- 😞 Il existe un petit parc éolien sur le territoire.
Aucun nouveau site potentiel n'est identifié dans le projet de PLU.
Aucune restriction n'est indiquée pour des sites potentiels
- 😊 Le PADD répond aux objectifs du PCAET du Pays des Vallons de Vilaine
- 😊 Le règlement donne des orientations pour une urbanisation moins énergivore
- 😞 mais il n'y a pas de réglementation imposée
- 😊 Le bocage étant préservé, ça peut aider une filière bois à se développer

4.9 Mobilité

Beaucoup de résidents travaillent à l'extérieur de la commune, plus de 30% des actifs travaillent hors territoire.

La place de l'automobile est importante sur le territoire, d'autant plus les infrastructures existantes assurent une bonne connexion avec les communes avoisinantes.

- 😞 La population augmentant, les déplacements sur le territoire vont également augmenter.
- 😞 La disponibilité de transports en commun est marginale
- 😊 Un plan de mobilité simplifié existe au niveau intercommunal.
Il est prévu un contournement Maure-Mernel pour les poids-lourds, ce qui aidera l'absorption du futur trafic généré par l'accroissement de la population.

- 😊 Le rapport de présentation sera amendé du plan de mobilité

Le projet de PLU prévoit une amélioration de la mobilité sur la commune notamment en proposant des alternatives à la voiture au centre bourg :

- 😊 L'extension de l'habitat est essentiellement prévue en centralité à Maure et à Campel au sein duquel la création de nouveaux commerces de proximité est autorisée.
 - 😊 La description des OAP intègrera, en plus des voies routières, un plan de déplacement via liaisons douces pour faciliter les déplacements à pied ou à vélo
 - 😊 Un réseau de liaisons douces sera créé pour faciliter les interconnexions et la circulation vers la centralité, et entre les OAP
 - 😊 Le rapport de présentation sera amendé du schéma des liaisons douces du projet de PLU, pour montrer l'avant et l'après PLU.
- 😊 Dans le dossier des précisions pourraient être apportées sur la disponibilité de bornes de recharge des véhicules et vélos électriques sur les parkings et dans les collectifs

4.10 Risques

Risques naturels :

La commune n'est pas concernée, par un PPRI, ni PPRN

- 😊 Les zones à risques d'inondation par débordement des cours d'eau sont identifiées.
- 😊 Le projet décrit les choix du projet qui peuvent contribuer à diminuer ces débordements : pas d'urbanisation dans ces zones, marges de recul tout au long des cours d'eau, rétention de l'eau par les bocages et des haies, diminution de l'artificialisation ;
- 😊 Le projet ne décrit pas précisément quelles sont les mesures/travaux qui seront déployées dans les secteurs où il se produit des débordements.
- 😊 La rénovation du zonage d'assainissement des eaux pluviales contribuera à diminuer les risques d'inondation en zone urbaine

Risques technologiques :

La commune n'est pas concernée, par un PPRt

Risques TMD :

La commune n'est pas traversée par des grands axes routiers

4.11 Les nuisances

Les nuisances seront dues essentiellement aux déplacements routiers, la voiture restera, le moyen privilégié de déplacement des habitants du territoire, même si le projet préconise les déplacements alternatifs et le co-voiturage

- 😊 Il n'y a pas de voies recensées en nuisance sonores
- 😊 Le projet prévoit le développement d'un réseau de liaisons douces en centralité et l'obligation, dans les nouvelles zones urbanisées de stationnements pour cycles.
- 😊 Les marges de recul réglementaires par rapport aux voies routières seront appliquées

4.12 Les déchets

Val d'Anast adhère au SMITCOM qui est un syndicat intercommunal de Collecte et de traitement des déchets sur des sites conformes à la réglementation.

Val d'Anast a une déchetterie, éloignée de la centralité de Maure et de Campel, sur la zone d'activité de Bellevue.

- 😊 Le projet de PLU est compatible avec les objectifs du PEDMA35 (Plan de Prévention et d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés de l'Ille et Vilaine)
- 😊 Le règlement précise les lieux d'interdiction de dépôt des déchets
- 😊 Les nouveaux sites d'urbanisation devront prévoir les accès pour faciliter la collecte

La commune mène des actions auprès des habitants pour diminuer le volume des déchets et inciter au tri et recyclage.

4.13 Les servitudes

Le dossier traite les impacts des servitudes

- 😊 Des compléments sont à apporter concernant l'Acqueduc Vilaine Atlantique et les périmètres d'intervention pour la maintenance des lignes à haute tension

4.14 Les indicateurs de suivi

Le dossier identifie un certain nombre d'indicateurs à suivre avec leur état de référence, leur périodicité, la responsabilité...pour suivre l'impact des orientations du projet et prendre les mesures correctrices si nécessaire.

- 😊 Cette liste apparait incomplète

Il serait intéressant qu'elle soit amendée avec des indicateurs concernant les items suivants :

- Evolutions sociaux-démographiques
- Offre en logements, suivant les différents types envisagés au PLU
- Qualité des eaux
- Évolution des types de déplacements
- Linéaire de liaisons douces déployé
- Nombre déplacements en voiture
- Surface des espaces verts en centralité
- Installations numériques
- ...

Suite à une observation, le Maître d'ouvrage précise que des indicateurs seront ajoutés selon les possibilités d'observatoire de la commune, des données et sources possibles.

4.15 Observations générales

La liste ci-dessous recense, pour rappel, un certain nombre de propositions de mises à jour du dossier, formulées par la maîtrise d'ouvrage lors de mes différents échanges.

Elle n'est évidemment pas exhaustive.

La maîtrise d'ouvrage, lors de la finalisation du dossier, fera d'autres mises à jour, notamment celles concernant les demandes de modifications formulées par les PPA et les services – cf. le document *Partie 1- Rapport – Présentation de l'enquête unique et synthèse des observations* § 6.1.

Rapport de présentation :

- intégrer les schéma des liaisons douces, avant /après le PLU
- intégrer le plan de mobilité intercommunal
- étayer la liste des indicateurs de suivi des impacts du projet
- des précisions complémentaires sur les possibilités d'accueil d'éoliennes sur le territoire.

Règlement

- un document annexe sera établi pour recenser et décrire plus précisément les bâtiments concernés par les changements de destination et les caractéristiques possibles des évolutions
- Des précisions pourraient être apportées sur la disponibilité de bornes de recharge des véhicules et vélos électriques sur les parkings et dans les collectifs

Règlement graphique : en réponse à des observations, modifications à apporter

- Parcelle XM 117, ôter la représentation de la mare
- Parcelle YV107, ôter la représentation des haies
- Allée des Acacias : mise à jour concernant l'allée de chêne

Document OAP :

- Compléments sur les actions complémentaires à réaliser avant d'entrer en phase opérationnelle dans les secteurs d'urbanisation., afin de s'assurer que la période n'a pas une influence néfaste sur la biodiversité présente
- Compléments sur la programmation opérationnelle des OAP et les priorisations de lancement des travaux en fonction de la fluctuation des besoins en logements

5 Conclusions de la commissaire enquêtrice

Pour cette enquête, j'ai étudié le dossier d'enquête mis à la disposition du public et les avis des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU.

J'ai tenu 3 permanences, reçu 12 personnes.

Le dossier dématérialisé a donné lieu à un grand nombre de consultations, plus de 900 accès ont été enregistrés

J'ai analysé 22 observations du public, les observations et recommandations des PPA. J'ai moi-même fait 11 observations.

Toutes ces observations ont été classées par thème. Elles sont répertoriées avec les réponses associées dans le rapport et dans le PV de synthèse.

J'ai participé à une réunion avec la maîtrise d'ouvrage et ai eu tous les contacts nécessaires pendant la durée de l'enquête.

Suite à toutes ces actions, j'émet les conclusions suivantes

Cette commune se situe en Ille et Vilaine, au Sud-Est de Rennes. C'est une commune nouvelle issue de la fusion des communes de Maure de Bretagne et de Campel, la centralité de Campel étant située à 6 kms de la centralité de Maure.

C'est une commune rurale et périurbaine, proches de villes influentes, Redon, Bain de Bretagne en Ille et Vilaine, Guer, Ploërmel dans le Morbihan. Elle est aussi sous l'influence de la Métropole Rennaise étant à environ 40 kms de Rennes.

Elle est rattachée à la Communauté de Communes Vallons de Haute Bretagne, qui regroupe 18 communes et 43 650 habitants et au Pays des Vallons de Vilaine qui regroupe 2 Intercommunalités (Vallons de Haute Bretagne et Bretagne Porte de Loire) soit 38 communes et 75000 habitants

Elle s'étend sur une grande superficie (7700 hectares), et la population est estimée environ à 4200 habitants en 2023.

Au sein du Pays des Vallons de Vilaine, Val d'Anast est considéré comme un pôle du bassin de vie.

Elle est à proximité de 2 axes routiers importants Rennes-Lorient (RN24) et Rennes-Redon (RD177), mais un peu éloignés de la centralité.

Le territoire est peu vallonné, maillé de haies bocagères et d'espaces boisés, essentiellement dédié à l'activité agricole, les zones A et N couvrent plus de 90% du territoire.

Le territoire n'intègre pas d'Espace Naturel Remarquable, excepté la Znieff (de type 1) de Livry. Il est parcouru par un grand nombre de ruisseaux, d'étang et de vallons boisés.

La population est installée autour de la centralité de Maure et de Campel, et dans 2 hameaux importants où l'habitat est regroupé et structuré, que l'on peut qualifier de villages, Trévallan et St Méline. Sinon, c'est un habitat clairsemé, une multitude de petits hameaux ou d'habitations isolées sont réparties sur l'ensemble du territoire.

L'habitat en centralité est plutôt de l'habitat ancien et on constate un taux important de vacance.

Il y a une forte proportion pavillons (90%) sur des grands terrains, peu d'appartements et peu de logements sociaux. L'habitat est peu diversifié

La commune est plutôt attractive et on constate un accroissement démographique constant, même s'il a été moindre cette dernière décennie.

L'offre en logements doit être en adéquation avec l'accroissement, mais également tenir compte des évolutions sociétales, vieillissement de la population, desserrement des ménages, ...

Le bassin d'emplois est assez restreint et a eu tendance à diminuer ces dernières années.

L'offre est inférieure au nombre d'actifs de la commune. Une part importante des habitants travaille hors de la commune ce qui entraîne une forte migration journalière et du trafic routier.

Les emplois sont en majorité du tertiaire, services, commerce, administration (64% de l'offre).

A noter, que la part de l'agriculture est importante (11% des emplois), par rapport aux autres communes du bassin de vie, taux équivalent à celui de la petite industrie (10%) ainsi que du secteur du BTP (15%).

La commune nouvelle de Val d'Anast a été créée le 1^{er} Janvier 2017, par la fusion des communes de Campel, dont le PLU en vigueur date du 22 Janvier 2009, et de Maure de Bretagne, dont le PLU en vigueur date du 23 Septembre 2013.

La révision est nécessaire pour prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires, les enjeux de la transition énergétique et de l'environnement, les orientations du SCOT et du PLH, et autres documents supra... et atteindre les objectifs affichés par le maire :

- redéfinir une stratégie globale d'aménagement intégrant les deux centralités de Campel et Maure de Bretagne, afin de renforcer l'identité de Val d'Anast
- permettre un accueil maîtrisé de nouvelles populations et s'assurer de la mixité sociale et intergénérationnelle,
- répondre à la demande de logements par une offre adaptée, développer de nouvelles zones d'habitat moins consommatrices d'espace et d'énergie, réhabiliter le parc vieillissant et gérer la vacance de bâtiments ,
- économiser l'espace et limiter l'étalement urbain,
- soutenir l'agriculture sur le territoire comme une activité économique et sociale et valoriser une agriculture responsable de l'environnement,
- développer et structurer l'offre touristique et la mise en valeur du patrimoine.

La politique d'aménagement du projet de PLU est décrite dans le document PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) :

- Préserver le socle agro-naturel et l'équilibre des milieux
- Conforter un pôle de bassin et encadrer les projets urbains
- Diversifier les économies locales et maintenir des espaces productifs
- Garantir un cadre de vie bienveillant et de proximité
- Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de Val d'Anast.

Le projet et l'enquête publique

L'intérêt du public s'est porté essentiellement sur l'impact du projet de PLU sur la propriété et moins sur les axes de développement de la commune.

La concertation préalable a été bien suivie, et la commune a eu des contacts avec toutes les personnes ayant fait une observation. Ceci explique sans doute la participation faible du public en permanence lors de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée nominalement avec une très bonne collaboration de la maîtrise d'ouvrage.

Le projet et la Protection de l'Environnement

Le projet a élaboré la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire, en s'appuyant sur les éléments du SCOT du Pays des Vallons de Vilaine, du SRCE de Bretagne, les outils du territoire, les données locales, ... Tous les constituants ont été identifiés et analysés.

Le seul Élément Naturel Sensible (ENS) retenu est l'étang de Livry qui est classée en Znieff de Type 1, réservoir important de biodiversité.

Les bois, le maillage bocager ont été recensés sur la base de travaux tels que le programme Breizh Bocage, 290 Kms de haies sont cartographiés. Les boisements représentent plus de 10% de la surface de la commune

Il en a été de même pour les cours d'eau, les plans d'eau et les zones humides

La MRAE a souligné que l'état initial de l'environnement et le diagnostic socio-économique était très bien documenté.

Par contre, le SAGE demande de revoir les inventaires des zones humides, cours d'eau et linéaires.

Comment le projet protège cette TVB ?

Le projet a établi une carte de la TVB, constituée des réservoirs de biodiversité (les haies, les bois, les cours d'eau, les zones humides, les étangs, les mares, etc...) et des corridors écologiques qui permettent la communication entre ces réservoirs.

Les réservoirs de biodiversité ont été classés en majorité en zone Naturelle (N).

À ce titre, des secteurs initialement en zone Agricole (A) ont été reclassés en zone N, afin de mieux les protéger.

Les limites des secteurs d'urbanisation ont été définies en prenant en compte ces réservoirs de biodiversité.

Les zones urbanisables n'impactent, aucun cours d'eau, zones humides, bois et bocages recensés.

Seul un ruisseau traverse la centralité, à Maure, le ruisseau des Prés de La Gilardais. Les limites de l'OAP, 'La Gilardais', qui en est proche, tiennent compte de la proximité de l'espace naturel.

Aucun aménagement n'est autorisé dans les zones humides, excepté pour leur préservation ou leur restauration. Tout aménagement doit être amovible.

Le projet prévoit des zones tampons de végétalisation entre les milieux urbanisés et les milieux plus fragiles ou agricoles.

Une ceinture verte sera créée en limite d'urbanisation. Des haies seront replantées ou améliorées si nécessaire, le bocage/les bois ne devront pas être détruits ou des mesures de compensation seront nécessaires.

Dans les espaces urbanisés, les liaisons douces, les abords des espaces publics, ... il est prévu un renforcement du végétal. Les coulées vertes sont identifiées et ont un zonage spécifique (NL) pour les préserver.

Les essences à utiliser, arbustes et arbres sont identifiés.

Les périodes de reproduction des oiseaux, des végétaux seront pris en compte pour réaliser l'entretien de ces espaces verts.

Il y aura également, au sein de la ceinture verte, des espaces de fauche tardive, une mise en place de gestion différenciée.

Les infrastructures, les clôtures ne doivent pas interrompre les écoulements, le passage de la faune, des écoducs seront mis en place.

Une trame noire sera instituée, pour adoucir les éclairages publics, baliser des voies au lieu de les éclairer, ... L'arrêt de l'éclairage public sera institué entre 22h et 6h.

Le règlement écrit qui est un document opposable recense toutes les règles applicables, les OAP thématiques les complètent sur certains points.

L'OAP thématique 'Continuité Écologique' est un guide de bonnes pratiques pour préserver la TVB, lors de la mise en place d'un projet, c'est un outil de négociation entre la commune et le porteur de projet. Ce sont des orientations très importantes dans l'engagement de la commune pour la protection de l'environnement sur son territoire.

Toutes ces préconisations contribuent à la préservation de la TVB.

Recommandations

Le développement de la centralité de Maure est plus conséquent que celui de la centralité de Campel. Il faudra veiller à ce que les bonnes pratiques soient aussi déployées au sein de Campel, et des hameaux afin d'harmoniser le développement de la commune.

Le recensement de la Faune et de la Flore s'appuie sur des travaux réalisés au niveau départemental / régional, donc pas ciblée sur des espaces précis du territoire.

Les mesures ERC pourraient être décrites plus précisément, si des zones plus sensibles existent.

Il serait intéressant avant de démarrer des travaux dans les zones d'OAP de s'assurer qu'il n'y a pas de spécificités qui nécessiteraient une organisation particulière des phases de travaux, type, par exemple, arrêt des travaux pendant des périodes de reproduction. En réponse à une question sur le sujet, La Maîtrise d'Ouvrage a répondu que des compléments de recensement seront faits avant le lancement opérationnel d'un programme.

Le projet et la Gestion de l'eau potable

L'eau potable est gérée au niveau intercommunal, par 2 syndicats.

Les syndicats, responsable de la gestion/distribution de l'eau potable sur le territoire n'identifient pas de problèmes d'approvisionnement ni de pression face au scénario démographique d'accroissement de la population.

Il n'y a pas de captage d'eau potable sur la commune.

L'urbanisation de Maure n'a pas d'impact sur le périmètre de protection du captage situé sur la commune limitrophe de Mernel.

Le réseau de distribution n'est pas en adéquation avec la transformation de l'urbanisation.

La transformation de l'urbanisation de la commune étant conséquente, le réseau de distribution va être modifié, réhabilité en centralité et étendu dans les différentes zones d'OAP.

Excepté l'extension du réseau et le raccordement des extensions au réseau actuel, a priori le projet n'a pas d'impact sur la distribution de l'eau potable sur le territoire.

Suite à l'approbation du PLU

Le tracé du futur réseau d'eau potable n'étant pas encore arrêté, lorsqu'il sera finalisé il devra être présenté aux syndicats

Le projet et les réseaux assainissements

Le fait de mener conjointement les projets de révision des réseaux d'assainissement conjointement et le projet de révision du PLU est une réelle plus-value pour la cohérence de l'aménagement de la commune.

Les eaux pluviales

Ce sujet est traité dans le document

'Partie 2.2 : Conclusions et Avis motivé de la Commissaire Enquêtrice pour la révision des zonages d'assainissement Eaux Pluviales et Eaux Usées de Val d'Anast '

Les eaux usées

Ce sujet est traité dans le document

'Partie 2.2 : Conclusions et Avis motivé de la Commissaire Enquêtrice pour la révision des zonages d'assainissement Eaux Pluviales et Eaux Usées de Val d'Anast '

Le projet et l'urbanisation / Consommation foncière

L'accroissement démographique a subi des fluctuations différentes, entre 2000-2010, il a été de l'ordre de 2%, puis la décennie suivante il est descendu à 1%.

Le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine spécifie un accroissement de l'ordre de 2%.

Val d'Anast, étant un pôle du bassin de vie, a fait le choix de poursuivre son développement et de rester attractif, mais de façon maîtrisée. Le projet est bâti sur une évolution démographique de l'ordre de 1,5%, par an, moyenne entre l'objectif du SCOT (2%) et le taux actuel

Comment le projet répond à l'enjeu 'd'offrir plus de logements tout en consommant moins d'espaces'

L'objectif de l'augmentation démographique est de 1000 habitants supplémentaires en 2035, soit un accueil de plus de 80 nouveaux habitants/an.

Le besoin estimé en logements est de 450 logements, en moyenne 37 logements/ an, pour une taille des ménages à 2,3 personnes, prenant en compte les caractéristiques de la population actuelle de la commune, plutôt familiale.

Le projet de PLU propose une offre de logements dont plus de 50% est couvert par la densification de secteurs déjà urbanisés (toutes les parcelles non bâties ont été recensées), des réhabilitations de logements anciens, la résorption de la vacance, les changements de destination

Le reste, environ 210 logements, concernera de la nouvelle urbanisation, au sein d'OAP, développées autour des 2 centralités.

Hors OAP, le projet définit des possibilités de nouvelles constructions, au sein d'une zone UH où la densification sera maîtrisée et le patrimoine préservé. Les nouvelles constructions seront autorisées dans les dents creuses et interdites au-delà des limites constructibles du hameau. L'aspect résidentiel et patrimonial devra être maintenu. 2 hameaux ont été retenus, St Méline et Trévallan, qui sont sur l'axe de communication Maure – Campel.

Au-delà de ces limites, il n'y aura pas d'étalement urbain.

Le mitage sur l'ensemble du territoire est interdit, tous les autres secteurs sont en zone A ou N, donc non constructibles, seules les extensions des maisons d'habitation seront possibles dans certaines limites et les constructions pour les exploitations agricoles.

La constructibilité est limitée autour des centralités de Maure et Campel et dans les 2 gros hameaux. C'est une stratégie globale d'aménagement qui limite l'étalement urbain, la consommation de terre, et contribue à renforcer l'identité de Val d'Anast en reliant les 2 pôles du territoire.

C'est une urbanisation contrôlée et circonscrite.

Entre 2011-2021, le PLU a été bâti sur une consommation d'espace de 21 ha, 13 ha potentiellement constructible pour l'habitat dont 9 ha en réserve foncière 2AU, 2,1 ha pour les zones d'activités, le reste étant de la réserve foncière pour une résidence senior, zone de loisirs.

Par rapport au PLU précédent la consommation envisagée des terres agricoles est diminuée de 50%.

Le projet s'oriente vers une consommation de 13 ha

- 9,15 ha pour l'habitat, dont plus de 2 ha en réserve foncière pour une zone de loisirs
- 2,87 ha pour l'extension de la zone d'activité.

A Campel, l'urbanisation n'impacte pas de zones agricoles. La consommation est autour de Maure.

La DDTM souligne que le projet s'inscrit bien dans une trajectoire de réduction de la consommation foncière, même dans un schéma d'accroissement démographique.

Le projet est conforme aux orientations de l'expérimentation ZAN ('Zéro Artificialisation Nette) à laquelle a souscrit la commune : diminution de 50% de la consommation des terres agricoles. Reste à franchir le cap de la prochaine période après 2035 !

Un certain nombre d'observations du public concernent des oppositions à l'extension du zonage Agricole qui impacte des terrains initialement constructibles. Toutes les demandes ont été étudiées mais la commune maintient ses choix et n'a proposé aucune dérogation

Certaines OAP sont divisées en secteurs, ce qui permettra, au cas où la progression démographique serait moins forte, de ne pas démarrer des programmes.

Le projet ne prévoit plus de réserve foncière à long terme, excepté la zone de loisirs 2AUL qui peut être utilisée également pour des équipements sportifs ou des équipements communaux, si le besoin était avéré du fait de l'accroissement de la population

Actuellement, la typologie de l'habitat est essentiellement pavillonnaire sur des grands terrains, avec beaucoup de propriétaires et une offre faible en logements sociaux.

La densité du nombre de logements à l'hectare est faible.

Pouvoir mettre à disposition plus de logements en consommant moins de foncier, nécessite, entre autres, de revoir les formes de l'habitat. De plus, il est nécessaire d'adapter les logements à la sobriété énergétique et aux évolutions socio-culturelles, vieillissement, divorce, famille plus petite, départ des enfants, ...

Une part des nouveaux logements seront plus petits que ce qui existe actuellement.

Au sein de chaque OAP, il y aura des maisons individuelles, mais également du collectif et du semi-collectif.

Pour tous les programmes de plus de 10 logements, en OAP ou en réhabilitation / renouvellement, un nombre de logements sociaux sera requis.

L'offre sera diversifiée, permettra la mixité et de fidéliser, plus facilement, la population en pouvant leur proposer un parcours résidentiel.

Le caractère rural de Campel sera maintenu avec une densité de 15 logts/ha.

Dans le bourg de Maure, la densité en OAP sera de 20 à 23 logts/ha, par contre, elle pourra atteindre 30 logts/ha en centralité notamment pour les programmes de réhabilitation / renouvellement urbain.

Le taux de vacance étant important, la commune a mis en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) afin d'essayer de la résorber. Les périmètres sont délimités et les incitations fortes.

Il est prévu une taxe spécifique sur ces logements inoccupés et souvent vétustes pour inciter à leur réhabilitation.

Le projet prévoit le développement de la commune mais de façon maîtrisée, notamment au niveau de la consommation foncière.

Les choix de la commune sont raisonnés, tout en restant compatible des objectifs de densité du SCOT, et du PLH, avec une offre en logements diversifiée, une amélioration/rénovation du parc existant, une incitation à supprimer les vacances du parc privé. et en offrant des potentialités de logements pour de nouvelles population et en développant la mixité.

Le projet et l'activité économique,

La commune offre actuellement environ 1200 emplois.

Les emplois sont très diversifiés sur la commune, activités agricoles, industrielles, agro-alimentaires, tertiaires. Par contre, beaucoup de résidents travaillent à l'extérieur de la commune.

Comment le projet répond à l'enjeu 'conforter les dynamiques économiques locales'

L'industrie et l'artisanat

Le projet de PLU n'accroît pas énormément le potentiel économique de la commune pour l'artisanat et la petite industrie.

Le projet de PLU pérennise l'attractivité du territoire mais ne prévoit pas de véritable possibilité d'expansion, ne crée pas de nouvelle zone d'activité.

Il existe une seule zone importante d'activité sur la commune 'Bellevue-Vieuxville', d'environ 20ha, sous maîtrise de la Communauté de Communes des Vallons de Haute Bretagne.

D'autres emprises plus petites existent autour de la centralité de Maure. Ces emprises sont en zone UI, réservées aux activités liées à l'industrie, l'artisanat, la logistique, elles sont maintenues avec leur capacité d'expansion.

Dans ces zones UI, il n'y aura pas de commerce, d'activité tertiaire, ni d'habitat.

Il n'y a pas d'emprise prévue autour de Campel.

Le projet maintient une capacité d'accueil supplémentaire de 2,8 ha, déjà en réserve foncière, sur l'emprise de Bellevue, qui ont été jugés suffisants pour les années à venir, d'autant plus que des entreprises déjà installées ont des potentialités d'extension.

Des emplois supplémentaires devraient voir le jour, La Communauté de Communes VHBC étant en pourparlers avec plusieurs entreprises.

L'agriculture

L'agriculture représente 11% des emplois sur la commune, c'est une activité économique importante, essentiellement tournée vers l'élevage.

Un des objectifs de la commune est de pérenniser cette activité

Le projet de PLU protège les activités agricoles en classant la majorité du territoire en zone agricole, en limitant l'extension de l'urbanisation.

Des zones tampons de végétalisation sont prévues pour créer une ceinture verte entre les milieux urbanisés et les milieux agricoles.

La construction en zone agricole, hormis celle concernant les exploitations, est interdite.

La commune adhère à l'expérimentation ZAN.

Hors activité agricole, seuls trois STECAL sont identifiés pour pérenniser des activités artisanales existantes et isolées, déjà installées dans l'espace rural, sans pouvoir empiéter plus sur les terres aux alentours.

Le projet n'apporte aucune précision ni réglementation sur l'installation de l'activité de méthanisation, qui peut être considérée comme une activité de diversification.

Le territoire possédant beaucoup d'espaces boisés, un autre type d'activités autour de la filière bois pourrait se développer à terme.

Le projet ne met pas en avant une volonté de la commune d'apporter une aide particulière à des exploitants qui souhaiteraient faire évoluer leur modèle agricole vers de la diversification, des circuits courts producteur-consommateur, agriculture biologique, etc...

Le Commerce et activités de service

L'orientation est de renforcer la centralité en y maintenant les commerces de proximité. Le projet prévoit la possibilité d'augmenter le linéaire dédié au commerce au profit du commerce de proximité, en proposant de nouvelles possibilités commerciales et en n'autorisant pas le changement de destination des locaux existants.

Il n'y a pas de création de nouvelles zones commerciales.

Le but est bien de redynamiser la centralité

Les services publics et équipements collectifs

Le diagnostic recense l'offre actuelle de la commune qui effectivement apparaît complète.

Le projet ne décrit pas les impacts de l'expansion démographique sur l'offre en services et équipements collectifs.

Le projet ne prévoit pas de déploiement de nouveaux moyens dans un 1^{er} temps.

Les pôles existants ont, a priori, des capacités de densification, mais à quelle hauteur par rapport à la croissance démographique prévue ?

Le projet prévoit la mutualisation de l'offre entre Campel et Maure et leur regroupement en centralité, pour faciliter les accès.

Le zonage prévoit des secteurs mixtes qui permettent, habitation, commerce, tertiaire, donc l'implantation de services communaux et équipements collectifs. Et la réserve foncière 2AUL pourra, au besoin, accueillir des équipements sportifs et des services communaux

Le projet donne la possibilité d'implanter de nouveaux services ; mais si de nouveaux besoins sont avérés, ce seront des investissements supplémentaires pour la commune.

Recommandations

La commune doit maîtriser son expansion démographique, en corrélation avec ses capacités d'investissement pour fournir une offre de service de qualité pour l'ensemble du territoire et les nouvelles populations.

Le tourisme

La commune peut développer un tourisme vert autour des sites paysagers et du petit patrimoine. C'est un pan d'activité à développer et conforter.

L'attrait touristique est évident autour des plans d'eau, notamment autour de l'étang de Livry ou des autres étangs du territoire, et également des espaces boisés.

Le territoire est aussi doté d'une multitude d'éléments du patrimoine, qui sont recensés et repérés sur le règlement graphique, dont un monument classé historique au cimetière de Maure. Le dossier devrait être amendé d'une liste de ces éléments du patrimoine.

L'infrastructure actuelle est peu développée.

La commune projette de développer une 'ceinture verte', à partir des sentiers et des chemins ruraux existants pour permettre de sillonner le territoire et rejoindre les sites touristiques.

Ce réseau vert, pourra s'interconnecter avec le réseau de liaisons douces déployé en centralité entre les différentes zones urbanisées.

Le projet ne donne pas de précisions sur les travaux à entreprendre, comment/quand est prévu la réalisation, ...

Le projet autorise en centralité, l'hôtellerie, la restauration, le commerce.

Au sein du territoire, en zone rurale, 3 STECAL sont autorisés et permettront une offre touristique autour de l'hébergement et du patrimoine.

Le projet permet le développement de l'offre touristique

Le projet et le cadre de vie

Comment le projet répond à l'enjeu 'garantir un cadre de vie bienveillant et de proximités'

Les items développés ci-dessus contribueront à construire un cadre de vie plus agréable

- diversification de l'offre commerciale, déployée en centralité, donc amélioration de l'accessibilité pour un plus grand nombre puisque les centres bourgs vont être densifiés ;
- réhabilitation/rénovation des quartiers/logements anciens avec amélioration des performances énergétiques ;
- OAPs thématiques 'mieux construire', 'continuité écologique', outil de dialogue/négociation entre la commune et le porteur de projet : les choix des projets de construction seront analysés par rapport à ces préconisations avant l'obtention d'un permis de construire
- déploiement d'un réseau de liaisons douces entre les quartiers / les OAP et la centralité, offre de mobilité alternative à la voiture ;
- végétalisation des centralités et des zones tampons entre les milieux urbanisés et les milieux plus fragiles ou agricoles ;
- recensement, protection, rénovation du petit patrimoine et du bâti remarquable de la commune ;
- réhabilitation de linéaires abimés ou détruits à tort, notamment aux abords des cours d'eau et le long des chemins ruraux ;
- développement des infrastructures de tourisme et aménagement des sites potentiellement touristiques
- développement et interconnexions des réseaux liaisons douces et voies vertes ;
- végétalisation des bords des liaisons douces ;
- ...

La commune met en place une véritable politique d'aménagement

Le projet et la mobilité

Comment le projet répond à l'enjeu 'd'améliorer la mobilité'

Val d'Anast est plutôt une ville rurale, entourée de plusieurs polarités moyenne en Ille et Vilaine et Morbihan.

Il y a de nombreux déplacements journaliers. L'accessibilité est un enjeu important

Le réseau routier est bien développé.

Le réseau de transport en commun est peu développé.

La place de l'automobile est très importante sur le territoire, notamment du fait que la majorité des emplois ainsi que les lycées sont à l'extérieur de la commune.

Il est probable que ce moyen restera, encore pour longtemps, le moyen de déplacement le plus utilisé, d'autant plus que la démographie doit croître.

En renforçant la centralité, en concentrant l'urbanisation dans des limites identifiées, et en développant le réseau de liaisons douces, la commune espère apporter une alternative efficace à l'utilisation de la voiture.

Un plan de mobilité simplifié a été élaboré au niveau intercommunal. Un contournement Maure-Mernel, commune limitrophe) est prévu pour les poids-lourds et ainsi aidé à l'absorption du futur trafic généré par un accroissement de la population.

Par contre, vu l'accroissement démographique, le trafic routier risque de ne pas diminuer sans un changement de mentalité des habitants ainsi qu'une amélioration de l'offre en transport en commun.

La commune espère le développement du télétravail, mais les politiques de déploiement de la fibre ou autres sont des politiques supra-communales.

Recommandations

La commune aura la charge de convaincre les habitants de changer de comportement et de moins utiliser leur voiture.

Peut-être sera-t-il utile de prévoir des aires de co-voiturage supplémentaire, des bornes de recharge des véhicules et vélos électriques sur les parkings publics et dans les collectifs, ...

Le projet et les nouvelles énergies renouvelables

Le projet de PLU n'identifie pas de développements spécifiques concernant les nouvelles énergies.

Le règlement n'énonce pas d'interdiction ; il encadre le déploiement des installations de production de ces nouvelles énergies, pour l'éolien, la méthanisation, le photovoltaïque.

Le projet et les risques et nuisances

Le projet n'engendre pas de risques et de nuisances supplémentaires.

Ils sont d'ailleurs très réduits sur le territoire.

On peut noter les nuisances dû au trafic routier mais aucun grand axe routier ne traverse les centralités.

Les marges de recul réglementaires autour des départementales sont prévues.

Des débordements de cours d'eau peuvent se produire, il est prévu des aménagements dans certains endroits, des marges de recul réglementaires sont imposées pour limiter les impacts.

Le suivi du projet

La liste des indicateurs de suivi est incomplète. Elle doit être amendée pour mieux mesurer les impacts des décisions et les évolutions éventuelles tout au long de la vie du PLU.

Ce sont des aides à la prise de décision pour des modifications éventuelles

6 Avis de la commissaire enquêtrice

Les orientations du projet montrent une volonté de la commune de participer au développement de la Communauté de Commune des Vallons de Haute Bretagne, tout en maîtrisant son expansion.

Le projet de PLU de la commune de Val d'Anast est un projet qui concourt à l'atteinte des objectifs et enjeux décrit dans le PADD.

Le paragraphe 5 précédent explicite quelques recommandations susceptibles d'apporter des améliorations au projet

A noter, la plus-value du projet concernant

- les choix pour favoriser une urbanisation sur l'axe de communication Maure – Campel permettront de créer une synergie d'ensemble entre les deux centralités,
- une véritable politique d'aménagement de la commune nouvelle, menée conjointement avec la révision des zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.

La commune a fait des choix dimensionnants qui auront un impact fort sur l'évolution de la commune, et sur son fonctionnement. Elle devra veiller à maîtriser l'expansion démographique avec ses capacités d'investissements

Ce nouveau PLU va changer, dans les prochaines années, la physionomie de la commune. L'équipe communale aura la charge de faire adhérer le plus grand nombre au projet.

J'émet **un avis favorable sans réserve** au projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Val d'Anast.

avec la recommandation suivante :

- Le PLU, approuvé, devra intégrer les plans de zonage des eaux, potables, usées et pluviales quand ils seront finalisés

Ce document comporte 36 pages sans annexe

Fait le 3 juillet 2023

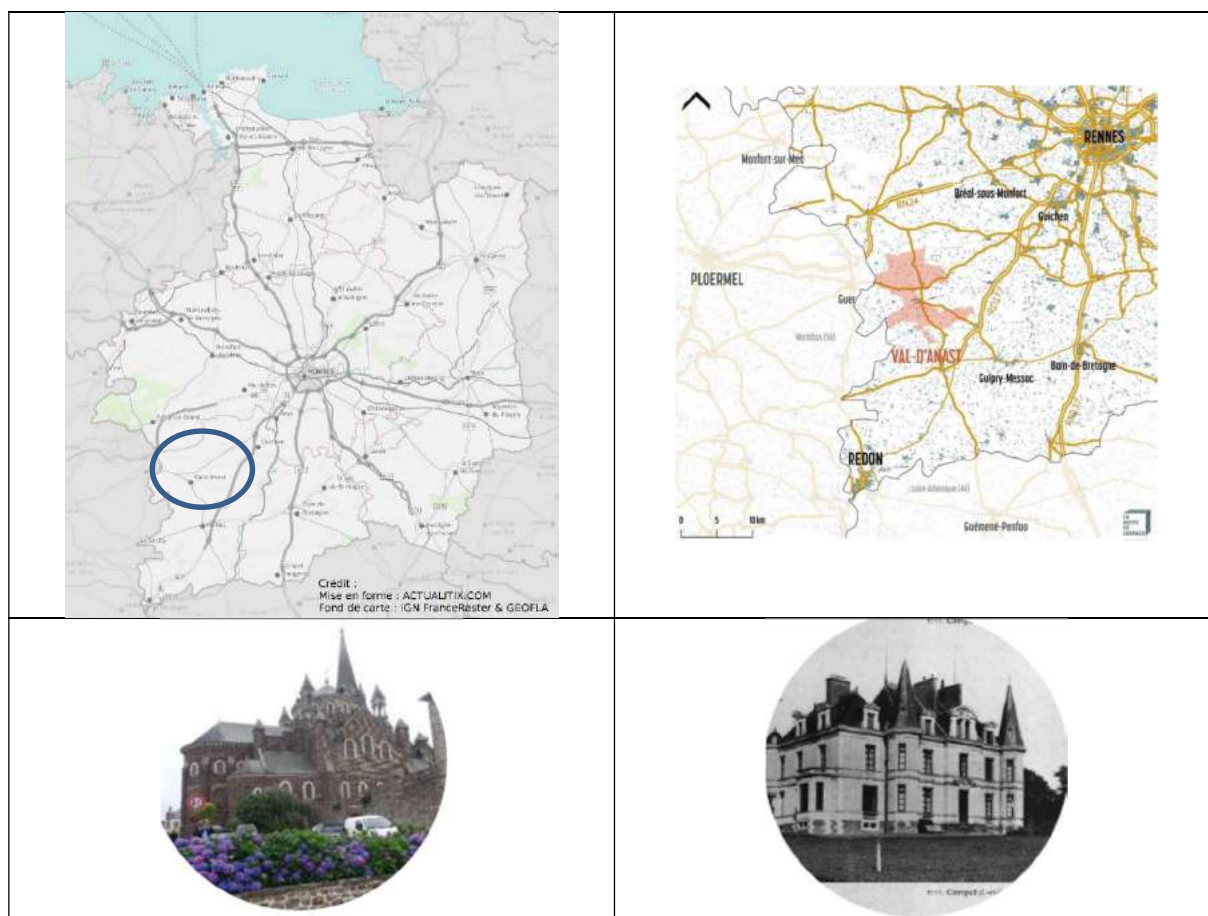
Claudine LAINÉ-DELURIER
Commissaire Enquêteur



Commune de VAL d'ANAST
Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme
Révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Enquête Publique unique 28/04/2023 au 03/06/2023

Partie 2.2 : Conclusions et Avis de la commissaire enquêtrice sur la révision des zonages d'assainissement eaux pluviales et des eaux usées



Autorité organisatrice : Mairie de Val d'Anast
Siège de l'enquête : Mairies de Maure de Bretagne et Campel
Maître d'ouvrage : Pierre-Yves Reboux, Maire de Val d'Anast
Commissaire Enquêtrice : Claudine Lainé-Delurier
Référence de l'Enquête : E2300029 / 35

Table des Matières

GLOSSAIRE	3
PREAMBULE.....	4
1 Présentation du projet soumis à enquête	5
2 Déroulement de l'enquête.....	6
3 ANALYSE DU PROJET	7
3.1 Les eaux pluviales	8
3.2 Les eaux usées.....	8
4 Conclusions de la commissaire enquêtrice.....	10
5 Avis de la commissaire enquêtrice	12

GLOSSAIRE

BASIAS :	Base des Anciens Sites Industriels et d'Activités de Service
BASOL :	BAse des SOLs pollués
CDPENAF :	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers
DDTM :	Direction départementale des Territoires et de la Mer
DOO :	Dossier d'Orientation et d'Objectifs du SCoT
EBC :	Éléments Boisés Classés
ELAN :	Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi)
ENS :	Espaces Naturels Sensibles
ERC :	Évitement / Réduction / Compensation
Ha :	Hectares
INSEE :	Institut National de la Statistique et des études économiques
MO :	Maitrise d'Ouvrage
MRAE :	Mission régionale d'Autorité Environnementale
OAP :	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PAC :	Politique Agricole Commune
PADD :	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PCAET :	Plan Climat Air Energie
PEDMA :	Plan de Prévention et d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés
PLH :	Plan Local de l'Habitat
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
PPA :	Personnes Publiques Associées
PPRI :	Plan de Prévention des Risques d'incendie
PPRN :	Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles
PPRt :	Plan de Prévention des Risques technologiques
SAGE :	Schéma d'Aménagement et de la Gestion des Eaux
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE :	Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion des Eaux
SPANC :	Service Public d'Assainissement Non Collectif
SRADDET :	Schéma Régional d'Aménagement et de développement durable du Territoire
SRCE :	Schéma Régional des Continuités Écologiques
SRU :	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi)
STECAL :	Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
STEP :	STation d'Épuration
TMD :	Transport Matière Dangereuse
TVB :	Trame Verte et Bleue
VHBC :	Vallons de Haute Bretagne Communauté
ZNIEFF :	Zone Naturelle Intérêt Écologique Faunistique et Floristique
ZAN :	Zéro Artificialisation Nette

PREAMBULE

Mr Le Maire de la commune de Val d'Anast a sollicité le Tribunal administratif de Rennes, le 17 Février 2023, pour la désignation d'un Commissaire Enquêteur

J'ai été nommée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes, le 1^{er} mars 2023, pour mener l'enquête publique unique, référence E2300029 / 35, concernant

*‘La révision générale du Plan Local d'Urbanisme
La révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales
de la commune de Val d'Anast’*

J'ai rédigé le rapport

*‘Partie 1 : Rapport de la commissaire enquêtrice
Présentation de l'enquête et synthèse des observations’*

qui présente : Le projet soumis à enquête, le dossier mis à disposition du public, l'avis des autorités, le déroulement de l'enquête, la synthèse des observations des autorités, du public et mes observations ainsi que les réponses du Maître d'ouvrage, et mon appréciation sur les réponses.

A ce rapport est associé le

‘Procès-verbal de synthèse des observations et Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage’

Dans ce présent document, intitulé

*‘Partie 2.2 : Conclusions et Avis motivé de la Commissaire Enquêtrice pour
la révision des zonages d'assainissement Eaux Pluviales et Eaux Usées de Val d'Anast’*

j'expose :

- le projet soumis à enquête
- le déroulement de l'enquête,
- mon analyse sur le projet,
- mes conclusions et avis sur les zonages d'assainissement

Dans le cadre de l'enquête unique, à ce document est associé le document

*‘Partie 2.1 : Conclusions et Avis motivé de la Commissaire Enquêtrice pour
la révision générale du PLU de Val d'Anast’*

La commune de Val d'Anast se situe en Ille et Vilaine, au Sud-Est de Rennes. C'est une commune nouvelle issue de la fusion des communes de Maure de Bretagne et de Campel, la centralité de Campel étant située à 6 kms de la centralité de Maure.

C'est une commune rurale et périurbaine, proches de villes influentes, Redon, Bain de Bretagne en Ille et Vilaine, Guer, Ploërmel dans le Morbihan. Elle est aussi sous l'influence de la Métropole Rennaise étant à environ 40 kms de Rennes.

Elle s'étend sur une grande superficie (7700 hectares), et la population a été évaluée à 3980 habitants (recensement INSEE 2017), est estimée environ à 4200 habitants en 2023.

Elle est à proximité de 2 axes routiers importants Rennes-Lorient (RN24) et Rennes-Redon (RD177), mais un peu éloignés de la centralité.

La commune est rattachée à plusieurs entités administratives :

- la région Bretagne,
- le département d'Ille et Vilaine,
- Le Pays des Vallons de Vilaine
- la communauté de communes Vallons de Haute Bretagne, qui regroupe 18 communes et 43 650 habitants

L'expansion de la commune doit être compatible avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine qui regroupe 2 Intercommunalités (Vallons de Haute Bretagne et Bretagne Porte de Loire) soit 38 communes et 75000 habitants, ainsi qu'avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) des Vallons de Haute Bretagne.

Au sein du Pays des Vallons de Vilaine, Val d'Anast est considéré comme un pôle du bassin de vie, ainsi que Guichen, Guipry-Messac et Bain de Bretagne. C'est la 4^{ème} commune en termes de nombre d'habitants.

Tout au long des décennies précédentes, Val d'Anast a une croissance démographique relativement importante. Sur les deux dernières décennies la population a cru de plus de 1000 habitants. On constate une dynamique plus faible depuis 10 ans, la progression ralentit, mais la population est toujours en croissance, notamment du fait de migrations de la Métropole et d'autres villes de l'intercommunalité vers le territoire.

Ces dernières années, on constate plutôt une légère diminution du nombre d'offres d'emplois sur le territoire. Il y a peu d'industrie, l'activité économique est essentiellement axée sur le commerce, les services, l'Administration, l'artisanat. La petite industrie offre environ 10% des emplois comme l'agriculture.

Une majorité des actifs travaillent à l'extérieur du territoire.

La commune nouvelle de Val d'Anast a été créée le 1^{er} Janvier 2017, par la fusion des communes de Campel, dont le PLU en vigueur a été approuvé le 22 Janvier 2009, et de Maure de Bretagne, dont le PLU en vigueur a été approuvé le 23 Septembre 2013.

Le projet de PLU concerne l'ensemble de la commune nouvelle.

1 Présentation du projet soumis à enquête

Après échanges avec la population et délibérations au sein du conseil municipal, le projet de PLU, objet de cette enquête, a été finalisé, remis pour avis aux PPA et autres organismes publics.

Le projet de PLU et la décision de mise à enquête ont été arrêtés par le Conseil Municipal.

Le projet de PLU a pour ambition, outre de définir une politique d'aménagement de la commune nouvelle, d'accueillir des nouvelles populations.

Concernant l'urbanisation et la nouvelle offre en logements, il a été décidé de développer de nouvelles zones d'habitat moins consommatrices d'espace et d'énergie, mais également de réhabiliter le parc

vieillissant et gérer la vacance de bâtiments. L'objectif est de concentrer l'urbanisation essentiellement autour des centralités de Maure et de Campel et de dynamiser économiquement les centralités, notamment en y développant le commerce de proximité.

En parallèle, le projet doit être en compatibilité avec les orientations du SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 et avec le SAGE Vilaine, d'où des enjeux concernant la qualité des eaux des milieux aquatiques, la diminution des eaux de ruissellement, améliorer la collecte et la gestion des eaux usées, pour lesquels dysfonctionnements sont déjà connus.

Conformément à la législation, le projet de PLU prévoyant de nouvelles zones d'urbanisation, les réseaux d'assainissement des eaux usées et pluviales doivent être étendus.

A Campel, actuellement, il n'y a pas de réseau des eaux pluviales..

Toutes les habitations ne sont pas en assainissement collectif, il y aura donc des actions complémentaires à mener concernant la conformité des installations non collectives.

Conformément à la législation, le projet de révision des réseaux d'assainissement a été soumis à l'enquête publique.

2 Déroulement de l'enquête

L'enquête a été organisée par la Mairie de la commune de Val d'Anast.

La Maitrise d'Ouvrage a été assurée par Mr Le Maire de Val d'Anast, Pierre-Yves Reboux, assisté du Directeur Général des Services, Mr Alain Charier, et de la responsable du service de l'urbanisme, Mme Annie Brouillard, qui ont été mes interlocuteurs tout au long du processus.

C'est une enquête unique concernant

*‘La révision générale du Plan Local d'Urbanisme
La révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales
de la commune de Val d'Anast’*

L'enquête a été prescrite par arrêté municipal émis par Mr Le Maire, n° 2023-044 signé le 23 mars 2023. Pendant toute la durée de l'enquête, soit pendant 37 jours, du 28 Avril 2023 9h00 au 3 Juin 2023 12h00, le dossier a été mis à disposition du public :

- sur le dossier dématérialisé numérisé, accessible via Internet à l'adresse [www.registre-dematerialise.fr/4567]
- à l'accueil des mairies de Maure de Bretagne et Campel, en fonction de leur heures d'ouverture

La commissaire enquêtrice a assuré 3 permanences aux sièges de l'enquête.

Vendredi 28 avril 2023	9h00 – 12h00	Maure de Bretagne	Démarrage de l'enquête
Jedi 11 mai 2023	9h00 – 12h00	Campel	
Samedi 3 juin 2023	9h00 – 12h00	Maure de Bretagne	Clôture de l'enquête

Le dossier est commun à la révision du PLU et des zonages d'assainissement

Au-delà des éléments contenus dans l'ensemble du dossier, notamment sur l'évolution de l'urbanisation et de ses impacts, les documents de référence du dossier sont

1 - Rapport de Présentation
- 1.1.a Diagnostic
- 1.1.b Étude de Revitalisation
- 1.2 État Initial de l'environnement
- 1.3 Justification et évaluation environnementale
4 - Annexes

-	4.3.1	Annexes sanitaires
-	4.3.2	Zonage des eaux usées et pluviales et évaluation environnementale et plan de zonages
7 – Avis des personnes consultées		
-	7.1	Personnes Publiques Associées (PPA)
-	7.2	Autorité Environnementale
-	7.3	CDPENAF
-	7.4	autres ...

L'évaluation environnementale a été menée conjointement avec celle du PLU.

Le rapport de synthèse du projet intitulé

*Partie 1 : Rapport de la commissaire enquêteur
Présentation de l'enquête unique et synthèse des observations*

est commun à la révision du PLU et des zonages d'assainissement

L'enquête s'est déroulée dans les mêmes conditions que celle du PLU, cf. document Partie 1

Le public n'a émis aucune observation sur le projet de révision des réseaux d'assainissement.

J'ai émis 2 observations auxquelles la maîtrise d'ouvrage n'a pas répondu.

Doc Supra	Il est indiqué dans les annexes sanitaires que le dossier est compatible avec les orientations du SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 et avec le SAGE Vilaine. Une nouvelle version du SDAGE 2022 – 2027 est officialisée. La compatibilité avec cette nouvelle version ne devrait-elle pas être assurée ?
Indicateurs de suivi	Il serait intéressant de prévoir des indicateurs concernant les exutoires, - Le suivi des rejets - La qualité des eaux

3 ANALYSE DU PROJET

Préambule

Ce Paragraphe concerne mon analyse du projet suite à la prise de connaissance du dossier, aux échanges avec le public, aux différentes observations et réponses de la maîtrise d'ouvrage et à mon analyse.

Le formalisme suivant est adopté pour caractériser les synthèses faites dans les différents sujets développés

- 😊 *Avantage à prendre en compte dans le bilan*
- 😞 *Inconvénient nécessitant soit des précisions soit une modification*

La commune a la compétence assainissement pour la gestion des eaux pluviales et du réseau collectif des eaux usées.

Les systèmes d'assainissement sont de type séparatif eaux usées / eaux pluviales.

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune a souhaité réviser les zonages d'assainissement eaux pluviales et usées afin de définir le périmètre des réseaux en adéquation avec l'extension de l'urbanisation et de réaliser les outils d'aide à la décision concernant la gestion des eaux pluviales et usées.

Ces études de zonage ont fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le territoire de la commune n'est pas dans un environnement sensible.

Les risques d'inondation par débordement sont hors agglomération.

Le territoire est principalement drainé par un cours d'eau, le Combs qui rejoint l'Aff à l'Est de la du lieu-dit Quelneuc, en aval de la commune.

3.1 Les eaux pluviales

A Campel il n'existe pas de schéma directeur ni de zonage pluvial. Le système de collecte est composé de noues, de fossés, de quelques kms de réseau busé. Les eaux sont évacuées dans le Ruisseau des Moulins.

A Maure le réseau est constitué de 4 noues et bassins de décantation/infiltration. Le schéma directeur établi en 2017 a permis d'identifier des dysfonctionnements et de proposer des aménagements.

- ☺ Campel sera doté d'un réseau des eaux pluviales
- ☺ Cette étude est menée sur l'ensemble de l'extension urbaine, sur la base d'une analyse globale.

Elle identifie les préconisations et les mesures compensatoires, adaptées à chaque zone urbanisable, afin de limiter l'impact, sur les milieux naturels, du fait de l'augmentation de l'imperméabilisation des sols.

- ☺ La réalisation des infrastructures nécessaires sera planifiée simultanément aux opérations d'urbanisation.
- ☺ Le projet de zonage explicite des mesures à prendre pour chaque OAP du dossier, en fonction de la surface, de la topologie, du nombre de logements envisagés, de l'exutoire envisagé, Des prescriptions seront imposées aux nouvelles zones urbanisables [les 8 OAP et la zone 2AUL].
- ☺ La gestion à la parcelle est demandée
- ☺ Avant de démarrer des travaux d'urbanisation, pour obtenir le permis de construire, chaque opération d'aménagement proposera une notice hydraulique ou un dossier loi sur l'eau
- ☺ La commune fournira, aux porteurs de projet, les fascicules techniques et les prescriptions à suivre pour l'installation des infrastructures.
- ☺ Aucun ouvrage n'est prévu dans les zones humides

Au-delà des installations, le projet prévoit de mettre en place des mesures de la qualité des eaux avant leur rejet

- ☺ L'objectif est de réduire de 80% la charge en molécule en suspension
- ☺ Filtrer et analyser les rejets avant de les déverser dans les exutoires
- ☹ La liste des indicateurs de suivi, décrits dans le Rapport de présentation, doit être amendée d'indicateurs sur la qualité des eaux de ruissellement à partir d'un état initial

3.2 Les eaux usées

Sur le territoire, cohabitent de l'assainissement collectif et individuel.

L'étude du zonage doit permettre de bien délimiter les 2 zones et de définir les prescriptions des infrastructures à mettre en places dans chacune des zones.

Concernant l'assainissement collectif

Les agglomérations de Maure et Campel ont chacune une station d'épuration

Selon des conventions en cours, Maure accueille sur son réseau un quartier de Mernel, et, a contrario, Campel a une partie de ses effluents prise en charge par la commune de la Chapelle Bouexic.

L'étude définit un périmètre de zonage de l'assainissement collectif. Celui-ci intègre les zones urbanisables prévues à Maure et à Campel.

- 😊 Il n'y aura pas d'extension du réseau collectif actuel au-delà du périmètre défini.
- 😊 Ces nouvelles zones d'urbanisation seront raccordées au réseau actuel, selon des prescriptions définies.
- 😊 Si une zone est desservie, le raccordement est obligatoire.
- 😊 Sur la base d'estimations et de simulations, les 2 stations sont en capacité de prendre en charge les impacts de l'accroissement démographique,
- 😊 Suite au diagnostic de 2018, et les dysfonctionnements identifiés, un schéma directeur de travaux a été défini, il va être poursuivi
- 😊 Le réseau va être équipé de moyens de suivi et de contrôles des branchements, des postes de refoulement, de la qualité des eaux des récepteurs
 - 😊 La liste des indicateurs de suivi, décrits dans le Rapport de présentation, doit être amendée d'indicateurs sur la qualité des eaux des récepteurs à partir d'un état initial

La description de la gestion du réseau des eaux pluviales et les plans du réseau seront intégrés au PLU finalisé.

Assainissement non collectif

La compétence est assurée par la communauté de communes des Vallons de Haute Bretagne et régit par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Toutes les habitations qui n'ont pas accès au réseau collectif doivent avoir une installation privée qui doit être en conformité avec la réglementation.

Toutes les installations non collectives sont de la compétence du SPANC qui les recense, analyse leur conformité et suit la réalisation des travaux éventuels, à réaliser par les propriétaires, et les délais associés. La non-conformité est caractérisée en fonction du risque.

Les hameaux de Trévallon et St Méline, bien qu'en zone UH, reste en assainissement individuel.

- 😊 La liste des indicateurs de suivi, décrits dans le Rapport de présentation, doit être amendée d'indicateurs sur
 - le nombre de logements sans assainissement collectif
 - le nombre d'installations non conformes.

4 Conclusions de la commissaire enquêtrice

Pour cette enquête, j'ai étudié le dossier d'enquête mis à la disposition du public et les avis des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU.

J'ai tenu 3 permanences, reçu 12 personnes.

Le dossier dématérialisé a donné lieu à un grand nombre de consultations, plus de 900 accès ont été enregistrés

Aucune observation n'a concerné les zonages d'assainissement

Suite à toutes ces actions, j'émet les conclusions suivantes

Cette commune se situe en Ille et Vilaine, au Sud-Est de Rennes. C'est une commune nouvelle issue de la fusion des communes de Maure de Bretagne et de Campel, la centralité de Campel étant située à 6 kms de la centralité de Maure.

Le territoire n'intègre pas d'Espace Naturel Remarquable, excepté la Znieff (de type 1) de Livry. Il est parcouru par un grand nombre de ruisseaux, d'étang et de vallons boisés.

Le principal bassin versant est celui de l'AFF, trois autres bassins versants sont identifiés sur le territoire. Le projet est situé sous les bassins versants de l'AFF et de la Vilaine médiane

La population est installée autour de la centralité de Maure et de Campel, et dans 2 hameaux importants où l'habitat est regroupé et structuré, que l'on peut qualifier de villages, Trévallan et St Méline. Sinon, c'est un habitat clairsemé, une multitude de petits hameaux ou d'habitations isolées sont réparties sur l'ensemble du territoire.

Il est prévu un accroissement de la population, estimation de 1000 habitants de plus en 2035.

Pour l'accueil de ces nouvelles populations, le projet de PLU définit une politique d'aménagement qui s'appuie sur de la réhabilitation de quartiers anciens, mais également sur de nouvelles zones d'urbanisation, intégrées aux centralités de Maure et de Campel.

Des possibilités de constructions sont possibles dans les 2 hameaux de Trévallan et St Méline, mais uniquement dans les dents creuses, sans agrandir leurs limites.

Les nouvelles constructions sont interdites sur tout le reste du territoire excepté pour les exploitations agricoles et les dents creuses.

Le projet et le zonage des eaux pluviales

Le projet de zonage prévoit des mesures qui auront un impact important sur la gestion du ruissellement et de la qualité des eaux pluviales.

La centralité de Campel sera dotée d'un réseau des eaux pluviales.

Pour chaque zone urbanisable, des spécifications précises sont définies et les phases opérationnelles ne pourront pas démarrer avant la réalisation d'études hydrauliques sur le terrain concerné.

Afin de diminuer le ruissellement, l'imperméabilisation des sols doit être évitée, la gestion des eaux pluviales doit commencer à la parcelle.

Le futur plan de zonage se développera en même temps que les nouvelles zones d'urbanisation, donc en cohérence.

Au-delà des infrastructures, le projet de zonage prévoit également des mesures de gestion pour s'assurer de la qualité des eaux avant leur rejet. Les rejets sont prévus d'être filtrés et analysés avant leur rejet

La liste des indicateurs de suivi, décrits dans le Rapport de présentation, doit être amendée d'indicateurs sur la qualité des eaux des récepteurs.

Le SAGE demande de revoir les inventaires des zones humides, cours d'eau et linéaires.

Le projet et le zonage de eaux usées

L'extension de la zone d'assainissement collectif est limitée aux centralités de Maure et de Campel sur la base de limites bien définies. Ceci évite d'engager des travaux d'infrastructure lourds pour peu d'habitants ou trop complexes.

Les nouvelles zones d'urbanisation intégrées dans la centralité [8 OAP et la zone 2AUL] seront toutes en assainissement collectif.

Si le réseau est présent, le raccordement est obligatoire.

Les 2 stations d'épuration de la commune sont en capacité d'accepter les impacts de l'accroissement démographique.

Des travaux d'aménagement/amélioration du réseau existant sont identifiés, ils vont être poursuivis.

Le réseau va être équipé de moyens de suivi et de contrôles des branchements, des postes de refoulement, de la qualité des eaux des récepteurs

La liste des indicateurs de suivi, décrits dans le Rapport de présentation, doit être amendée d'indicateurs sur la qualité des eaux des récepteurs

Toutes les habitations en assainissement individuel sont recensées et suivies par le SPANC, sous la responsabilité de la communauté de commune des Vallons de Haute Bretagne. Les installations doivent être conformes à la réglementation.

Bien qu'ils soient considérés comme zone urbanisables, le 2 hameaux de Trévallon et St Méline, où des nouvelles constructions sont possibles, ne seront pas en assainissement collectif.

La liste des indicateurs de suivi, décrits dans le Rapport de présentation, doit être amendée d'indicateurs sur le nombre de logements sans assainissement collectif et d'installations non conformes.

5 Avis de la commissaire enquêtrice

La révision des zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées, simultanément à la révision du PLU, est une réelle plus-value.

Ces programmes permettent de mener une transformation de la commune en cohérence, sur l'ensemble du territoire en identifiant des limites claires

J'émet **un avis favorable sans réserve** au projet de révision des zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées de la commune de Val d'Anast.

avec les recommandations:

- d'intégrer les plans de zonages finalisés dans le PLU
- d'amender la liste des indicateurs

Ce document comporte 12 pages sans annexe

Fait le 3 Juillet 2023

Claudine LAINÉ-DELURIER
Commissaire Enquêtrice



I.4 Bilan de la concertation

Modalités de concertation

Extrait de la délibération de prescription de la révision du PLU

Article 3 :

Décider des modalités de concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet du Plan Local d'Urbanisme, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées selon les modalités suivantes :

- Parution d'articles et informations dans le journal municipal et sur le site Internet communal pour tenir les habitants informés de l'avancée du projet du Plan Local d'Urbanisme ;
- Organisation de réunions d'échanges et d'information à différentes étapes de l'élaboration du projet de PLU pouvant prendre la forme de réunions publiques, d'un comité consultatif d'habitants, d'ateliers ou d'animations lors d'événements particuliers, etc. ;
- Diffusion(s) d'informations dans la presse locale ;
- Affichage(s) en Mairie ou autres lieux d'informations à différentes étapes de l'élaboration du projet de PLU, tenue d'une exposition ;
- Mise à disposition d'un registre de remarques où les observations pourront être consignées jusqu'à l'arrêt du projet de PLU.

L'ensemble de ces éléments de concertation ont été suivi durant la période de révision du Plan Local d'Urbanisme de Val d'Anast.

Déroulé de la concertation

La concertation s'est déroulée tout du long de la procédure, du lancement le 5 juin 2020 à l'arrêt du projet le 9 janvier 2022.

L'information au travers des supports communaux

La diffusion d'informations a été continue, du lancement des études à l'arrêt du projet. Le bulletin municipal "Val d'Anast Infos" a permis de diffuser des éléments de compréhension du PLU : cartes, chiffres clés, etc.

Les enjeux du PLU ont été expliqués et la démarche rappelée dans ses grandes étapes.

Le magazine municipal est distribué à tous les foyers de la commune.

Vie municipale

PLU et cadre de vie

Devenez membre du comité consultatif du cadre de vie et du développement durable

Comme annoncé lors de la campagne électorale, un comité sera constitué. La révision du PLU est l'occasion de le faire.

A la demande du maire, ce comité aura pour objet d'examiner et de donner des avis sur les projets municipaux. Il pourra, s'il le souhaite, se saisir d'une thématique en lien avec le cadre de vie, le développement durable et l'étudier pour faire des propositions au conseil municipal.

Ses modalités de constitution et de fonctionnement (nombre de membres, pilotage, périodicité de réunion, etc.) restent à préciser. Elles pourront l'être par les membres eux-mêmes. D'ores et déjà, **les personnes intéressées sont invitées à se faire connaître en écrivant à Monsieur le Maire**. La seule condition est d'habiter la commune.

Le conseil municipal délibérera sur la constitution du comité avant la fin de l'année.



Plan Local de l'Urbanisme : sa révision est lancée

La toute première réunion pour la révision du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) a eu lieu le 5 juin. C'est une longue démarche d'au moins 2 ans à l'issue de laquelle sera dessinée la physionomie de la commune pour les 10 à 15 ans à venir.



Un groupement de bureau d'études a été désigné. Il est composé de La Boite de l'Espace (urbanisme), de Mai Melacca (paysagiste), de Lestoux et Associés (revitalisation commerciale) et de DM'Eau (environnement). Le coût de l'étude est de 56.400 € HT auxquels pourront s'ajouter des prestations complémentaires. Le PLU ne se résume pas à la seule

édiction de règles pour les constructions, c'est avant tout une vision du développement d'un territoire. Les enjeux sont nombreux :

- Comment donner de l'attractivité à la commune pour que l'on ait envie de rester ou de venir y vivre ?
- De quels équipements publics et privés aurons-nous besoin pour disposer d'un niveau de services satisfaisant ?
- Quels équilibre et complémentarité entre les 2 bourgs de Campel et de Maure ?
- Comment concilier essor urbain et économique avec la préservation de l'espace rural et la régénération des ressources naturelles ?

Nous sommes tous concernés par l'évolution de notre commune. C'est pourquoi, le maître mot de la révision du PLU sera la **concertation** régulière avec la population, dans toute sa diversité : habitants, associations, entrepreneurs. Tout au long du processus, des informations seront diffusées et des moments d'échanges se tiendront avant que le projet ne soit adopté et applicable.





Vie municipale

Délibérations du conseil municipal du 7 septembre 2020

1. Mise en place d'une astreinte technique les week-ends et jours fériés

A l'unanimité, le conseil municipal :

Décide à compter du 1er octobre 2020 de la mise en place d'une astreinte technique les week-ends du vendredi à 16 h 30 au lundi 8 h 30 et les jours fériés de 17 h 30 la veille à 8 h 30 le lendemain matin.

Approuve la charte de fonctionnement de l'astreinte technique.

Précise que les astreintes seront indemnisées à hauteur de : 116,20 € (valeur au 1er janvier 2020) + la valeur d'une heure de travail supplémentaire pour les week-ends, 46,55 € (valeur au 1er janvier 2020) + la valeur d'une heure de travail supplémentaire les jours fériés.

Préciser que les interventions seront rémunérées en heures supplémentaires et que la première heure sera décomptée.

2. Révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de Val d'Anast

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, décide de :

Article 1 : Prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Article 2 : Retenir les objectifs décrits ci-avant.

Article 3 : Décider des modalités de concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet du Plan Local d'Urbanisme, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées selon les modalités suivantes :
Parution d'articles et informations dans le journal municipal et sur le site Internet communal pour tenir les habitants informés de l'avancée du projet du Plan Local d'Urbanisme ;
Organisation de réunions d'échanges et d'information à différentes étapes de l'élaboration du projet de PLU pouvant prendre la forme de réunions publiques, d'un comité consultatif d'habitants, d'ateliers ou d'animations lors d'événements particuliers, etc. ;
Diffusion(s) d'informations dans la presse locale ;
Affichage(s) en Mairie ou autres lieux d'informations à différentes étapes de l'élaboration du projet de PLU, tenue d'une exposition ;
Mise à disposition d'un registre de remarques où les observations pourront être consignées jusqu'à l'arrêt du projet de PLU.

Article 4 : Donner autorisation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant, convention concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme et pour solliciter une dotation de l'Etat pour les dépenses liées à la révision du plan, conformément à l'article L.132-15 du code de l'urbanisme.

Article 5 : Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre, publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

Conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, elle sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 (état, région, département, communauté de communes, pays des Vallons de Vilaine, chambres consulaires).

La présente délibération sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité. Elle produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité.

3. Modification simplifiée n°6 du plan local d'urbanisme (PLU) de Maure de Bretagne : bilan de la mise à disposition du public et approbation

A l'unanimité, le conseil municipal :

- 1) Prend acte du bilan de la concertation ;
- 2) Approuve la modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Maure de Bretagne telle que proposée ;
- 3) Dit, conformément aux dispositions des articles R 123-24 et 123-25 que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues au Code de l'Urbanisme et au Code Général des Collectivités Territoriales, et produira ses effets juridiques dès l'exécution de ces mesures ;
- 4) Précise que le dossier de PLU portant modification simplifiée n°6 est tenu à la disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'en préfecture.

4. Commercialisation de la maison - 8 rue de la gare

A l'unanimité, le conseil municipal :

Approuve la commercialisation de la maison 8 rue de la Gare ;

Révision du plan local d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est le document qui planifie l'urbanisme de la commune en organisant l'avenir du territoire. Il exprime une vision stratégique d'aménagement. Il s'impose à tous et s'applique à toutes les demandes d'occupation des sols. Il sert de référence pour l'instruction de ces différentes demandes.

Du fait de la création de la commune nouvelle, entre Maure et Campel, il est obligatoire d'harmoniser les règles d'urbanisme sur ces deux territoires et donc de procéder à une révision complète sur l'ensemble de la commune de Val d'Anast.

Cela se fait en plusieurs étapes.

Le diagnostic, on croise les regards !

En ce moment, les élus planchent sur toutes les thématiques nécessaires à la révision du Plan Local d'Urbanisme : habitat, attractivité, commerce, équipements, espace rural, environnement, gestion de l'eau, mobilités, agriculture... Pas moins de 5 réunions ont déjà eu lieu avec les bureaux d'études La Boite de l'Espace (urbanisme), Lestoux et Associés (économie et commerce), DM Eau (environnement) et Mai Melacca (paysage).

Les enjeux sont nombreux et doivent dorénavant se croiser. Nos experts nous amènent à voir différemment le territoire, ses activités, ses composantes... et comment tout cela vit en symbiose depuis des années.

Les chiffres clés de Val d'Anast (INSEE 2017)

■ Surface : 7 786 hectares	■ 538 ménages composés d'une personne vivant seule, soit 33%
■ Population : 3 980 habitants [+200 habitants entre 2012 et 2017]	■ 78 % de propriétaires
■ Taux de croissance moyen annuel (2012-2017) : + 1.1%	■ 40% des ménages fiscaux imposés
Dû au solde naturel (naissances/décès) : +0.1 %	■ 19 logements construits par an en moyenne depuis 2010
Dû au solde migratoire (entrées/sorties) : +1.0 %	■ 258 logements vacants, soit 12.5%
■ 2 062 logements	■ 1 153 emplois (au lieu de travail)
■ 1 650 ménages (= nombre de résidences principales)	■ 191 entreprises

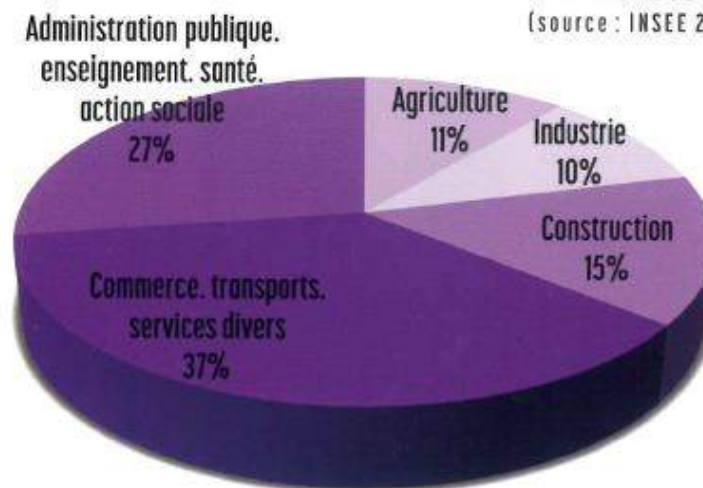
Des traces géologiques et économiques

L'approche paysagère a permis de mettre en avant des identités sur Val d'Anast. Le socle géologique a fabri-

qué les caractéristiques des milieux naturels et a colorisé les patrimoines.

RÉPARTITION DES EMPLOIS PAR SECTEURS D'ACTIVITÉS

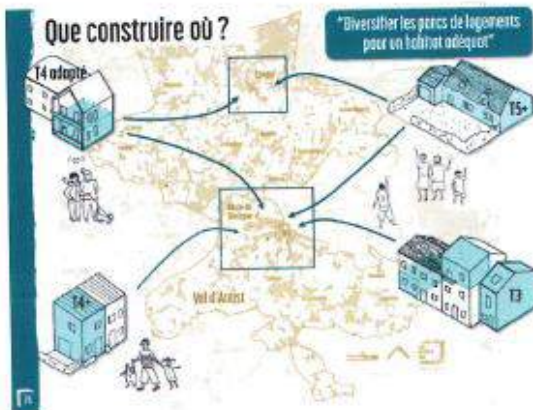
(source : INSEE 2017)



Vie MUNICIPALE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Plan Local d'Urbanisme, réalisé actuellement à l'échelle de la commune nouvelle de Val-d'Anast, est un document juridique de planification urbaine. Il définit, pour une période d'environ 10-15 ans, un projet de développement global en matière d'habitat, d'environnement, d'économie, etc. Un état des lieux du territoire a été réalisé et a permis d'établir des constats et enjeux. Ceux-ci vont servir à rédiger le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, qui expose un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux de l'ensemble du territoire communal. Ce PADD sera traduit à travers un règlement et des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, opposables aux permis de construire, de démolir et d'aménager.



Que contient le PLU ?

- Un diagnostic territorial et une analyse de l'état initial de l'environnement regroupés dans le Rapport de présentation expliquant également les choix établis dans le PLU.
- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, définit les orientations retenues par les élus en matière d'urbanisme, de préservation des espaces naturels, agricoles, des paysages, de cadre de vie, etc.
- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, précisant les conditions d'aménagement de certains secteurs. Elles sont souvent agrémentées d'un schéma.
- Le règlement écrit et graphique (« zonage ») définissant les règles générales en matière de constructibilité.
- Les annexes (Servitudes d'Utilité Publique, plan des réseaux, etc.).

Où en est la démarche ?

Les élus de Val-d'Anast, accompagnés du bureau d'études La Boite

de l'espace, élaborent depuis plusieurs mois maintenant le Plan Local d'Urbanisme. Un diagnostic territorial a été établi et va permettre d'élaborer le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, pièce maîtresse du document d'urbanisme puisqu'il fixera les grandes orientations du PLU.

Le PADD exprime le projet global de Val-d'Anast pour le territoire à horizon 10-15 ans. Il définit des orientations en matière d'aménagement de la commune notamment en réponse aux questions et enjeux soulevés dans le diagnostic. Véritable « feuille de route », il constitue la référence pour la suite de l'élaboration du PLU.

Comment s'informer ?

Un registre est d'ores-et-déjà disponible en Mairie dans lequel il est possible de faire part d'une interrogation, proposition ou d'une remarque. Une réunion publique sera organisée dans les prochains mois. En fonction du contexte sanitaire, il est possible que la réunion soit réalisée par visioconférence.

Enquête agricole

Afin de compléter le diagnostic du PLU, une enquête agricole est réalisée. Pour ce faire, un questionnaire va être envoyé aux exploitants ou sera disponible en mairie. En fin d'année 2021, une réunion d'échange avec les acteurs du monde agricole permettra de discuter autour des outils du PLU et d'affiner les règles. L'objectif étant, à termes, de proposer des solutions d'aménagements pertinentes et favorables à la pérennité de l'activité agricole.

L'ensemble des orientations inscrites dans le PADD seront ensuite traduites réglementairement dans divers outils comme le zonage ou des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).



La publication d'articles dans la presse

Plusieurs articles au sujet de la révision du PLU de Val d'Anast sont parus dans la presse : Ouest-France et Les Infos notamment (cf. parties "Les réunions publiques").

Une exposition publique en mairie

Une exposition permanente était affichée en mairie de Val d'Anast. Elle était accessible tous les jours, visibles depuis l'extérieur.

Trois panneaux ont été constitués, reprenant les bases du PLU, les éléments de diagnostic et les enjeux de la révision.

PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision du PLU | concertation

1 UN PLU... C'EST QUOI ?

UN PLU, C'EST QUOI ?
Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit de bâtir et de construire sur le territoire. C'est un document juridique opposable aux tiers, c'est-à-dire que les habitants n'ont aucune obligation à son égard. Il définit les zones et comment construire.

DE QUOI EST-IL COMPOSÉ ?
Le PLU se compose de plusieurs pièces :
/ Le **DIAGNOSTIC DE PRÉSENTATION** est composé de diagnostics du territoire, de l'état actuel de l'environnement ainsi que de la justification des choix. Il regroupe ainsi les éléments de connaissance du territoire mais aussi des autres plans de PLU.
/ Le **PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PAD)** est un document qui expose les orientations politiques de la commune et les modes d'aménagement du territoire pour les années à venir. Il donne une vue d'ensemble de l'ensemble des zones de usage, logement et commercial/aménagement.
/ Les **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMEUR (OAP)** sont des schémas qui précisent l'aménagement des zones d'habitat, des zones commerciales, des zones industrielles, des zones agricoles, des zones de protection des sites naturels, etc.
/ Le **PROJET** est l'ensemble des règles d'urbanisme qui s'appliquent sur le territoire.
/ Les **ANNEXES** regroupent des éléments et plans de ce type que sont les plans de zonage, les plans de protection des sites naturels, les plans de protection des sites historiques, etc.

2 UNE RÉVISION

POURQUOI RÉVISER ?
Actuellement, chaque commune doit gérer son territoire en PLU. C'est-à-dire que le droit de bâtir et de construire est régi par le règlement et le plan de zonage de la commune. Ainsi, depuis l'adoption des PLU, il y a eu de nombreuses évolutions réglementaires et réglementaires sur le territoire. Il est donc nécessaire de réviser le PLU de la commune pour tenir compte de ces évolutions et de la situation actuelle du territoire.

LES GRANDES ÉTAPES

1. **Préparer les bases techniques, partager les enjeux** (Département d'urbanisme et d'aménagement)
2. **Constituer le projet de révision (PAD)** (Département d'urbanisme et d'aménagement)
3. **Valider les orientations** (Département d'urbanisme et d'aménagement)
4. **Approuver le projet** (Département d'urbanisme et d'aménagement)

LES ACTEURS DE LA RÉVISION

- Les élus** : ils sont les responsables de la révision.
- Les citoyens** : ils sont les acteurs de la révision.
- Les personnes publiques** : ils sont les acteurs de la révision.

LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL

du 10/09/2023 au 10/10/2023
du 10/10/2023 au 10/11/2023
du 10/11/2023 au 10/12/2023

3 VAL D'ANAST EN PHOTOS

4 LE DIAGNOSTIC

UNE CROISSANCE DE POPULATION CONTINUE DEPUIS 1999
Val d'Anast est la commune la plus peuplée de l'ouest de la Bretagne. Elle compte 3 965 habitants (1 434 hab.) en 2019. La croissance démographique est continue depuis les années 2000, avec un gain de plus de 1 000 habitants sur la période 1999-2019 pour atteindre 3 965 habitants en 2019. Ce gain de population n'a pas été constant et est dû à plusieurs facteurs, et notamment à une forte migration.

UN BASSIN DE VIE ATTRACTIF, ENTRE METROPOLITAIN ET RURALITÉ
Si le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès) est positif (+1 051) depuis 1999 sur la commune, c'est surtout la forte migration (+1 000) qui fait croître la population à Val d'Anast. Le taux de migration migratoire est d'environ de 17% depuis les années 2000. La commune attire essentiellement les jeunes avec 55% des nouveaux habitants entrants à Val d'Anast dans une grande partie de l'ouest métropolitain. À la recherche d'un cadre agréable, la population s'est déplacée vers l'ouest de la Bretagne centrale. La dynamique démographique de Val d'Anast est donc le résultat de la recherche de nouvelles opportunités de vie des habitants. En outre, la commune est une commune attractive, qui est un des signes importants de succès.

UNE POPULATION FAMILIALE ET DES GRANDES LOGEMENTS
La population de Val d'Anast est essentiellement familiale avec plus de 1 400 ménages et une moyenne de 2,4 personnes par ménage. L'habitat individuel est la structure dominante de l'habitat. La population est essentiellement familiale et double entre 2002 et 2019. De plus, c'est à Val d'Anast que l'on retrouve le plus de logements d'une personne (55% en 2019) par les petites familles. Quant à la question de la commune, la question de la commune est de plus en plus, la question de la commune est de plus en plus.

2 100 logements
2 100 logements
2 100 logements
2 100 logements

1 900 logements construits ces dix dernières années

REPERCUTER LES CENTRES-BOURGS DE MONTAIGNE, DE LAVAL ET DE LAVAL

MONTAIGNE, DE LAVAL ET DE LAVAL

REPERCUTER LES CENTRES-BOURGS DE MONTAIGNE, DE LAVAL ET DE LAVAL

MONTAIGNE, DE LAVAL ET DE LAVAL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Revision du PLU | concertation

3



UNE ECONOMIE DIVERSE

A Val d'Anast, le nombre d'emplois est inférieur au nombre d'habitants occupés (1 800). Ce décalage s'explique par la concentration d'emplois dans un secteur d'activité (RTD). Val d'Anast est certes un pôle de bassin mais peu autonome. Il dépend de pôles plus importants, notamment en matière d'activités économiques et d'emplois.

Même si l'emploi local est essentiellement le service à la population (administrations, santé, commerces, etc.), la part de la région productive reste forte. L'industrie et l'agriculture ont une place sur la commune et cela se ressent aussi dans les paysages, villages caractéristiques, diversité de l'habitat... Il existe une véritable synergie à maintenir et à enrichir.



Secteur	Pourcentage
Commerce, services, santé	37%
Industrie et construction	21%
Services	14%
Agriculture	13%
Indéterminé	15%

UN VASTE TERRITOIRE ENTRE DEUX UNITES PAYSAGERES

Quatre communes et Val et Valence en font partie. Val d'Anast se situe à cheval sur deux unités paysagères d'Alsace : le bassin de Louren-Pyrgues et les Collines de Guebwiller (hors paysanne de 35).

Les sous-unités paysagères principales sont :

- Les espaces de plaine, élargie bien et de collines caractéristiques
- Le cap de l'Alsace, en fait la grande vallée et village de : baie bougeuse antique, offre toute sa en groupe au milieu des pentes, la long des ruisseaux, quelques rochers...
- Les villages : cette culture disparaît peu à peu depuis le milieu du 20e siècle, au profit d'une culture plus récente, résiduelle
- Les bâtiments liés aux châteaux, au sud d'Anast

Hautes

- Les maisons en arête
- Les alignements d'arbres le long des routes.

Les paysages



Les villages et l'Alsace (20e)



UNE RICHESSE GEOLOGIQUE LISIBILE

Le sous-sol de la commune de Val d'Anast se caractérise par la présence de roches poreuses et de grès amoncelés sur les collines et hauteurs pluviales, et de schistes bleus à l'ouest et de bords de pentes qui s'écroulent. Ces roches sont visibles dans les pentes de construction de l'architecture locale :

- Schistes poreux
- Schistes, grès et pentes ont été érodés dans les pentes de la commune
- Pentes de schistes poreux et schistes dans les monuments aux morts en village

Grands

- Les maisons en arête
- Les alignements d'arbres le long des routes.




LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

La TVB s'articule autour de quatre grandes actions :

- Les réserves de biodiversité agricoles et complémentaires, les sous-unités (agriculture, haies, boscs, bocages), les corridors écologiques et les infrastructures de continuité.
- Plus localement, il s'agit d'identifier les habitats, les haies, les arbres, les cours d'eau et encore les zones humides. Elles permettent de générer des habitats les valeurs pour la faune et la flore, incluant les dispositions d'une riche biodiversité et en particulier la qualité de l'environnement. Le PLU est un outil idéal pour les protéger et pour faire une forte attention de ces milieux.



EN FUY

MAINTIEN D'UNE ECARTURE DES BÂTIMENTS ET DIVERSES

MAINTIEN D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE RESPECTUEUX DES IDENTITES







Panneaux exposés en mairie de Val d'Anast réalisé par la boîte de l'espace

Parallèlement à cette exposition permanente en mairie, une exposition sur le travail sur l'expérimentation ZAN était affichée à la salle du Rotz.

Les réunions publiques

Deux réunions publiques ont été organisées dans le cadre de la révision du PLU de Val d'Anast.

La première a eu lieu le 30 juin 2021. Le diagnostic et les choix de scénarios retenus par les élus ont été présentés aux habitants.

Plusieurs articles sont parus dans la presse pour annoncer cette réunion et en faire un retour par la suite :

Elaboration d'un nouveau document d'urbanisme : réunion publique le 30 juin

Dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU), la commune organise une première réunion publique mercredi 30 juin à 18 h 30 à l'espace culturel du Rotz. Le

PLU est un document de planification sur lequel la commune s'appuiera pour instruire les autorisations d'urbanisme (permis de construire, d'aménager...). Cette réunion publique

a pour objectif de présenter la démarche et le diagnostic territorial, première pièce du PLU. Pour tout renseignement, s'adresser à la mairie au 0299 3491 29.

Extrait du journal Les Infos du 16 au 22 juin 2021

VAL D'ANAST

Plan local d'urbanisme. Dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU), la commune organise une première réunion publique mercredi 30 juin à 18 h 30 à l'espace culturel du Rotz. Le PLU est un document de planification sur lequel la commune s'appuiera pour instruire les autorisations d'urbanisme (permis de construire, d'aménager...). Cette réunion publique a pour objectif de présenter la démarche et le diagnostic territorial, première pièce du PLU. Pour tout renseignement, s'adresser à la mairie au 02993491 29.

Extrait du journal Les Infos du 23 au 29 juin 2021

Val-d'Anast

29 JUIN 2021

Les habitants invités à plancher sur un nouveau plan local d'urbanisme, mercredi

Le rendez-vous

« Qu'est-ce qu'on faut faire de notre territoire demain ? » C'est la question qui sera posée aux habitants, mercredi, à partir de 18 h 30, dans la salle du Rotz. En effet, le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune nouvelle doit être révisé. Le PLU est composé par le diagnostic territorial, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement littéral et graphique (zonage).

Actuellement, le PLU n'est pas unifié, chaque ancienne commune ayant le sien. « Le cadre législatif impose cette révision, afin de prendre en compte des objectifs de

développement durable et de ne plus empiéter sur des terres agricoles », explique Sébastien Denier, adjoint délégué à l'urbanisme et maire délégué de Campel. La préservation des espaces naturels et agricoles est devenue la règle. Dans les villages de Campel, les zones sont déjà inconstructibles.

Densifier les bourgs

« À Maure, il y a encore des zones constructibles dans certains villages, mais, à terme, cela ne sera plus possible, l'État nous impose de revoir le zonage et nous allons faire des propositions aux habitants. L'idée est de densifier les bourgs,

mais de ne pas étendre l'urbanisation », ajoute l' élu. D'autant qu'actuellement 280 maisons sont vacantes dans le centre bourg de Maure.

Les zones agricoles où sont installées des habitations vont toutefois pouvoir évoluer, mais uniquement pour les propriétaires ayant déjà leur maison d'habitation. « Demain, ils pourront agrandir par exemple, ces zones seront un peu plus souples. »

La démarche n'en est qu'à son début. Un diagnostic territorial est en cours dans la commune et il permet de mettre sur pied « une feuille de route », le PADD. « C'est la pièce maîtresse du PLU déterminant le projet politique et prenant en compte les

enjeux de l'ensemble du territoire communal tout en définissant une stratégie globale sur toutes les thématiques », écrit la Ville dans un communiqué.

Ensuite le zonage sera mis en œuvre tout comme les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). L'objectif est l'approbation du PLU en 2022.

Pauline BAUMER.

Mercredi 30 juin, à 18 h 30, salle du Rotz.



Extrait du journal Ouest France du 29 juin 2021

La deuxième réunion publique s'est tenue le 15 juin 2022. Au cours de celle-ci ont été présentés les outils du PLU : du zonage aux OAP en passant par le règlement.

Cette fois encore, des articles annonçant la réunion et en faisant le résumé sont parus dans la presse locale :

Révision du Plan local d'urbanisme (PLU). Réunion publique d'information mercredi 15 juin à 19 h à l'Espace culturel du Rotz.

Extrait du journal Les Infos du 8 au 14 juin 2022

Nouvelle étape dans la révision du Plan local d'urbanisme

Prescrite en septembre 2020 par le conseil municipal, la révision générale du Plan local d'urbanisme (PLU) se poursuit. Un diagnostic a été réalisé en 2021, faisant suite à de nombreuses réunions de travail.

Ouest-France
Publié le 21/07/2022 à 19h42

Lire le journal numérique

ÉCOUTER

LIRE PLUS TARD

RACCOURCIS

RECEVOIR LE BOCAL



Une vingtaine de personnes sont présentes à la réunion publique du 15 juin dernier (Ouest-France)

Les habitants de [Val d'Anast](#) ([Val-et-Vienne](#)) ont été conviés dernièrement à une seconde réunion publique pour suivre l'avancée des travaux sur le PLU (Plan local d'urbanisme) présentés par Patrick Allard, directeur du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vienne.

Définir un projet d'aménagement

Le PLU (Plan local d'urbanisme) définit le projet d'aménagement d'une commune sur les dix à quinze prochaines années. Outre le fait de résumer les intentions d'une collectivité concernant l'évolution de son territoire, il est le document de référence incontournable pour la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire ou de démolir, d'aménager ou d'extension préalable de travaux.

Il permet notamment de vérifier la faisabilité d'un projet et de prendre connaissance des règles à respecter au sein de la commune. Il encadre de nombreux éléments : les secteurs constructibles, les types de constructions autorisées et leur implantation, la hauteur maximale, l'aspect extérieur, les obligations en matière de stationnement, les zones destinées à l'agriculture ou aux espaces naturels, les éléments du paysage ou patrimoniaux à préserver, etc.

Une révision du PLU

La révision du PLU est en cours. Les objectifs sont de mettre le PLU en cohérence avec les buts de la loi climat en matière du 22 août 2021, qui comporte de nombreuses dispositions visant à adapter les règles d'urbanisme pour lutter contre l'étalement urbain et protéger les écosystèmes.

« Le PLU est aussi un outil pour agir sur la transition écologique », précise Alain Chanier, Directeur général des services de la mairie de Val d'Anast. « Il faut donc aussi l'articuler avec le projet Zéro Artificialisation Nette (ZAN) car Val d'Anast fait partie des quatre communes sélectionnées par l'État sur le territoire breton pour une expérimentation ZAN. »

« Une finalisation à l'automne »

Le document finalisé du PLU sera arrêté à l'automne 2022 avant d'être soumis à la consultation des habitants et des différents partenaires comme l'État, le région, le SCoT, la chambre d'agriculture.

Une procédure d'enquête publique d'une durée d'un mois sera mise en place début 2023. « La révision du PLU requiert une large concertation avec la population locale afin de présenter, d'échanger et d'expliquer les choix qui seront faits pour l'avenir de la commune », conclut Alain Chanier.

Article dans le Ouest-France du 21 juillet 2022

Enquête agricole

Une enquête agricole a été organisée. Elle a permis de rencontrer les exploitants de la commune et d'ailleurs. Une permanence s'est tenue en mairie avec des rencontres entre le bureau d'études et les agriculteurs pour aborder divers sujets.

Des questionnaires ont été envoyés à tous et une vingtaine a été récoltée. Cela a permis de connaître les projets en cours ou autres évolutions à prendre en compte dans le PLU. Cela a permis aussi de comprendre les enjeux en lien avec le monde agricole local.

Comité de Développement Durable

La démarche de révision de PLU a été présentée au comité de Développement Durable le 15 mai 2021. A la suite de cette présentation, des groupes ont été constitués pour réaliser le recensement du petit bâti et non bâti de la commune.

Le 20 septembre 2022, l'« objectif ZAN » a été présenté à ce même comité, faisant suite à un atelier de réflexion sur ce sujet du 20 mai 2022.

Le registre des observations

Le registre de concertation était disponible en mairie, aux heures d'ouverture de l'établissement.



Extrait : page de garde.

Tous les courriers ont été annexés à la délibération et au bilan de la concertation lors de l'arrêt du PLU.