

Département d'Ille et Vilaine

Commune de La Ville-Es-Nonais

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 8 novembre au 9 décembre 2024

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Arrêté Municipal du 9 octobre 2024

CONCLUSIONS et AVIS



La commissaire enquêtrice
Annick Liverneaux

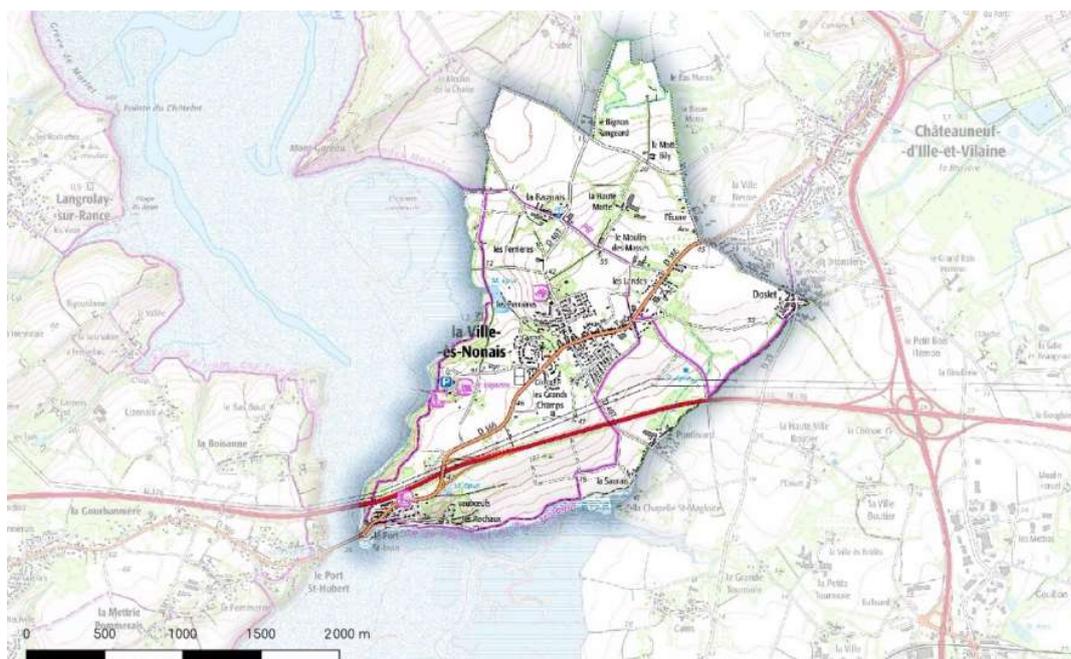
RAPPEL DU PROJET

La révision générale du PLU de la Ville-Es-Nonnais a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 26 octobre 2022, avec les objectifs suivants :

1. Redéfinir une stratégie globale d'aménagement et de développement durables ;
2. Intégrer les obligations fixées par les évolutions législatives et mobiliser les nouvelles dispositions associées ;
3. Mettre en œuvre localement les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint Malo, approuvé le 8 décembre 2017 ;
4. Assurer l'intégrité des paysages de la commune et du cadre de vie et d'une mise en valeur du patrimoine local et du bâti ancien ;
5. Favoriser une croissance démographique maîtrisée par :
 - Une densification du bourg tout en respectant les caractéristiques paysagères environnementales et architecturales propres à la commune ;
 - Une ouverture progressive à l'urbanisation des zones à urbaniser ;
 - Une production de logements diversifiés en adéquation avec les enjeux démographiques de la commune ;
6. Adapter les règles d'occupation du sol afin de favoriser les initiatives en terme de constructions ayant une meilleure efficacité énergétique ;
7. Encourager le développement des mobilités douces et de l'usage des transports en commun afin de limiter la dépendance à l'automobile ;
8. Engager une réflexion pour le développement des commerces et des services de proximité et conforter l'accueil d'activités artisanales afin d'asseoir une économie locale solide et durable ;

Le conseil municipal a arrêté le projet de révision du PLU lors de sa séance du 3 juillet 2024.

La VILLE-ES-NONNAIS comprend environ 1220 habitants, elle fait partie de l'agglomération de Saint-Malo et son territoire situé en de bord de Rance s'étend sur 4,31 km².



La topographie de la Ville-Es-Nonais est caractérisée par une ligne de crête orientée Nord-Est / Sud-Ouest qui traverse le territoire en son milieu et oriente ses deux versants Nord et Sud vers La rance. Le bourg est situé sur un plateau à cheval sur ces bassins versants drainés par 3 ruisseaux principaux : le ruisseau du Bas-Marais, le ruisseau du Vault Doré et le ruisseau de Ponselivard.

L'estuaire de la Rance est soumis aux marnages importants de la Manche via l'usine marémotrice EDF qui engendre un paysage singulier de vasières et de prés salés. L'Estuaire de la Rance et la commune sont concernés par un site d'Intérêt Communautaire Natura 2000.

Toutes les eaux pluviales arrivent gravitairement vers les cours d'eau et la Rance.

Le réseau collectif d'assainissement des eaux usées comporte 3 stations de traitement des effluents pour le centre-bourg historique et une part de l'urbanisation périphérique, pour les développements résidentiels récents, et pour Port-Saint-Jean.

La production d'eau potable est assurée par Saint-Malo Agglomération qui en a délégué la gestion à Véolia.

La démographie de la commune a connu une forte croissance depuis le début des années 2000 pour atteindre aujourd'hui les 1220 habitants. La population est plutôt jeune, composée majoritairement de familles avec enfants, la part de retraités est moins importante qu'à l'échelle intercommunale mais on constate l'amorce d'un vieillissement de la population. Cette hausse démographique a généré une production de logements individuels importante sous forme de lotissement successifs privilégiant les grands logements.

La zone d'activités des Grands Champs accueille quelques entreprises. Les commerces sont regroupés le long de la rue Jacques Cartier dans le centre-bourg. L'activité touristique reste peu développée et se concentre en saison sur le secteur du Vigneux. Il existe 3 exploitations agricoles essentiellement tournées vers l'élevage.

La commune dispose des équipements de proximité répondant aux besoins élémentaires de la population : une école primaire, une salle polyvalente, un espace multigénérationnel et un city-stade.

La structure urbaine de La Ville-ès-Nonais est composée du bâti historique et d'une urbanisation plus récente sous forme de lotissements et de constructions isolées le long des axes routiers.

Depuis les années 2000, la population augmente d'environ 1,2% par an. Le projet de développement du PLU est basé sur une croissance de 1,10% par an soit 14 habitants par an. Sur la durée du PLU, les 140 habitants supplémentaires correspondent à une production d'environ 74 nouveaux logements. Les possibilités de constructions sur des parcelles mobilisables en densification s'élèvent à environ 30 logements.

La construction des nouveaux logements est concentrée sur 3 secteurs :

- Le secteur ROTY qui prévoit environ 40 logements. Ce nouveau quartier est créé sur deux zones AU : une zone 1AU de 0,81 ha en renouvellement urbain (ancien site ROTY) , la partie sud du parc de jeux et une zone 2AU qui concerne des terrains agricoles vierge de construction.
- Le secteur du Clos Cheneau pour l'accueil de 4 habitats réversibles sur une surface de 880 m².
- Le secteur de la rue du Roi Arthur qui permet la construction d'environ 6 logements sur 1300m².

Le PADD : L'armature du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de La Ville-Es-Nonais s'organise autour de 3 grands axes, déclinés chacun en plusieurs orientations.

1 / Préserver les ressources : orientations de protections des richesses naturelles qui forment le socle du cadre de vie nonaisien :

Réservoir de biodiversité de La Rance : la Ville-ès-Nonais souhaite pérenniser les protections actuelles sur les espaces naturels maritimes et terrestres en protégeant les zones agricoles et naturelles existantes.

Dérèglement climatique : la commune souhaite poursuivre les efforts de plantation et de préservation du bocage sur les secteurs agricoles en privilégiant des zones en proie à l'érosion des sols, renforcer la présence végétale dans l'espace urbain et désimperméabiliser les espaces publics.

Restaurer les ruptures des continuités écologiques : à l'échelle du bourg, le réaménagement du vallon du Vault-Doré est une priorité majeure.

Protection des zones humides et des cours d'eau : favoriser l'infiltration des eaux in situ et l'usage économe des eaux de consommation.

2 / Habiter la Ville-ès-Nonais : stratégie de développement résidentiel et objectifs de modération de la consommation de l'espace : La commune prévoit d'augmenter la population de 140 habitants sur 10 ans soit 1430 habitants en 2034. La production de logements correspondante est d'environ 74 logements.

Ils seront créés essentiellement sur le centre-bourg et sa périphérie : les dents creuses et le bâti ancien à réhabiliter représentent environ 40 logements et 34 logements seront construits en extension urbaine sur les terrains des anciens entrepôts Roty.

3 / Réinventer les mobilités : la RD 366 structure l'organisation urbaine de la commune depuis le pont Saint-Hubert jusqu'aux portes de Châteauneuf. Dans le bourg, la rue Jacques Cartier doit être restructurée en faveur d'aménagements de sécurité et d'une circulation apaisée et adaptée à la réalité des flux. Les liaisons douces doivent être améliorées entre les quartiers, en cohérence avec les équipements, commerces et services. La place de l'automobile sera réinterrogée pour les surfaces qu'elle mobilise (voirie et stationnements) aussi bien dans les nouveaux développements urbains que dans la transformation de l'existant.

La programmation d'une nouvelle bretelle depuis la RN 176 comprenant une aire de covoiturage sera l'opportunité d'améliorer les connexions avec le centre-bourg.

Le réseau de chemins et de voies rurales est un potentiel de connexion avec les territoires voisins. Des adaptations permettront d'améliorer les connectivités de La Ville Es Nonais avec les bourgs voisins. À ce titre, des prescriptions ou des aménagements de sécurisation seront envisagées sur certains axes.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

OAP thématique « Trame verte et bleue »

Orientation 1 : Réhabiliter les ripisylves des 3 cours d'eau mineurs qui se jettent dans la Rance : le ruisseau du Vault Doré, le ruisseau du Pontlivard et le ruisseau des bas marais.

L'objectif est d'améliorer les conditions écologiques et physico-chimiques de ces cours d'eau et de leurs abords en guidant leurs aménagements.

Orientation 2 : Maillage bocager.

La commune de la Ville-ès-Nonais s'est engagée dans des opérations de replantation de haies dans son espace rural et agricole afin de reconstituer les continuités écologiques, de lutter contre le phénomène d'érosion et de garantir les ouvertures paysagères sur le grand paysage de la Rance.

Orientation 3 : Continuités écologiques en milieu urbain.

L'urbanisation constitue des ruptures dans les continuités écologiques, la pauvreté du tissu végétal renforce les inconvénients sur le confort et la santé. L'imperméabilisation des sols impacte les écosystèmes et le cycle naturel de l'eau. Il s'agit de renaturer ces espaces afin d'améliorer la condition du vivant d'une part et d'améliorer le cycle naturel de l'eau d'autre part.

OAP thématique «Densification de la trame urbaine».

La densification des espaces urbanisés se traduit soit par des opérations de réhabilitation ou d'extension du bâti existant ou par de nouvelles constructions dans les dents creuses du tissu urbain.

Optimisation et densification du foncier : évaluer les capacités de division des terrains bâti et privilégier les parcelles étroites.

Une intégration harmonieuse : garantir l'intimité, prendre en compte l'organisation du bâti environnant et respecter l'ensoleillement, respecter la typologie de la forme urbaine.

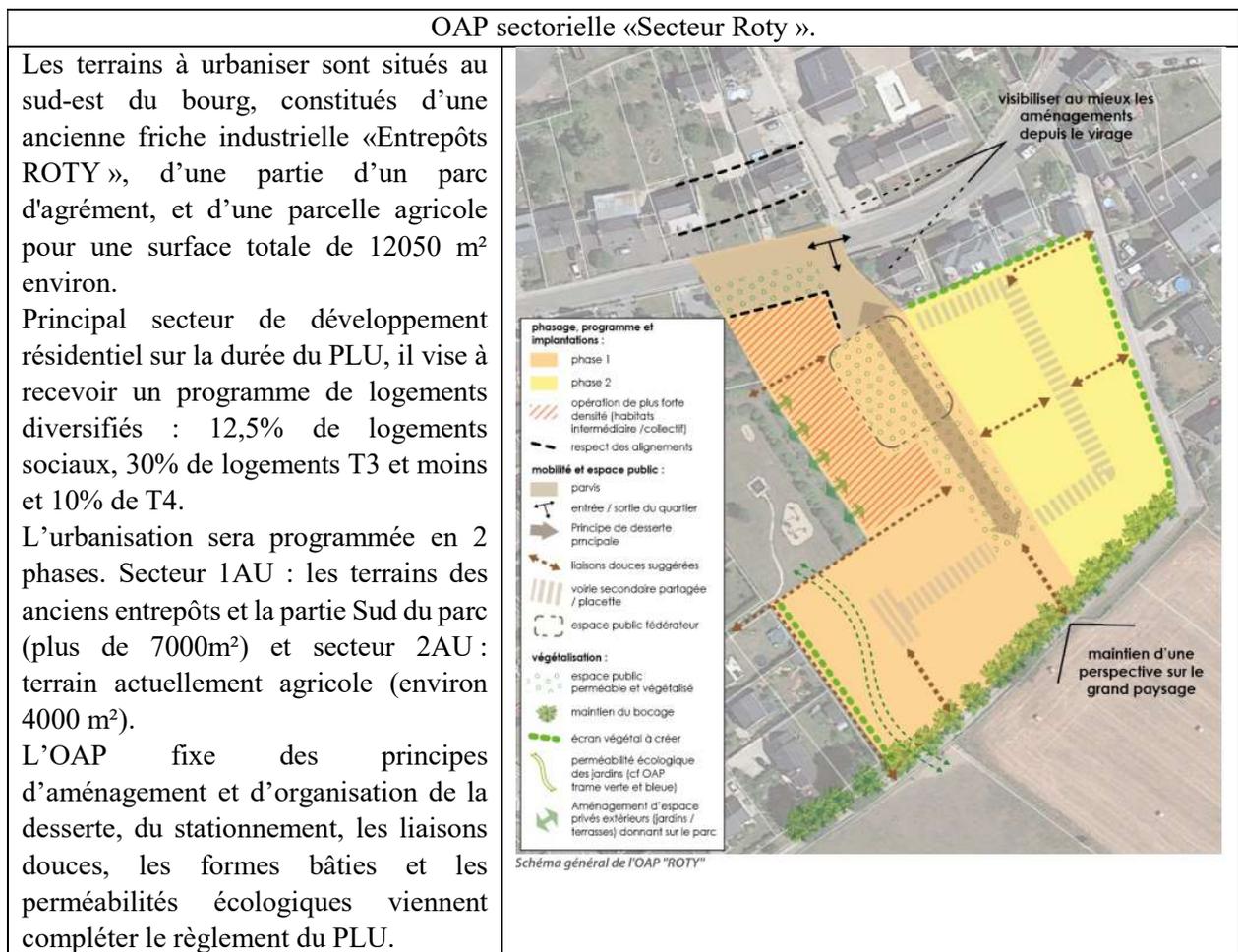
OAP thématique «Les clôtures ».

Les principes généraux visent à harmoniser les clôtures en fonction du voisinage et de l'environnement. L'homogénéité est recherchée : éviter les éléments préfabriqués répétitifs et privilégier des matériaux ayant un faible impact carbone. Les clôtures végétales variées sont un atout paysager et un refuge de biodiversité au sein des espaces bâtis. Les clôtures métalliques sont à associer impérativement au végétal. L'emploi des clôtures synthétiques est déconseillé en interface avec l'espace public.

OAP thématique «Installations solaires ».

Les panneaux photovoltaïques et thermiques se développent avec un impact paysager non négligeable. Des principes généraux sont édictés pour la bonne intégration architecturale et paysagère des installations solaires sur bâtiments et au sol suivant le secteur d'implantation, dans les zones urbaines, dans les zones d'activités, ou dans les zones agricoles.

Les secteurs de projet



OAP sectorielle «Rue du Roi Arthur»

Il s'agit d'un cœur d'îlot constitué de fonds de jardins en lanières partiellement arborés, situé à l'arrière d'un front bâti ancien typique du centre-bourg. Il est possible de construire à minima 6 logements en linéaire le long de la rue du Roi Arthur qui sera en sens de circulation unique. Les principes d'aménagement préconisent la mitoyenneté. Le cœur d'îlot est conservé en poumon vert et un principe de liaison douce à l'est du périmètre permettra de connecter la rue du Roi Arthur à l'impasse des Petits Clos.



Schéma général de l'OAP "Roi Arthur"

OAP sectorielle «Clos Chenaux».

Situé en arrière du front bâti de la rue Jacques Cartier, le secteur est dédié à l'habitat démontable. L'opération devra prévoir un minimum de 4 constructions légères destinée à l'habitat.

Les implantations privilégieront les bordures de l'unité foncière afin de mutualiser l'espace central pour de petits équipements (potager, espace de rencontre, local technique/buanderie).

Les espaces de stationnements seront privilégiés en dehors de l'emprise et les accès seront traités en cheminements perméables.

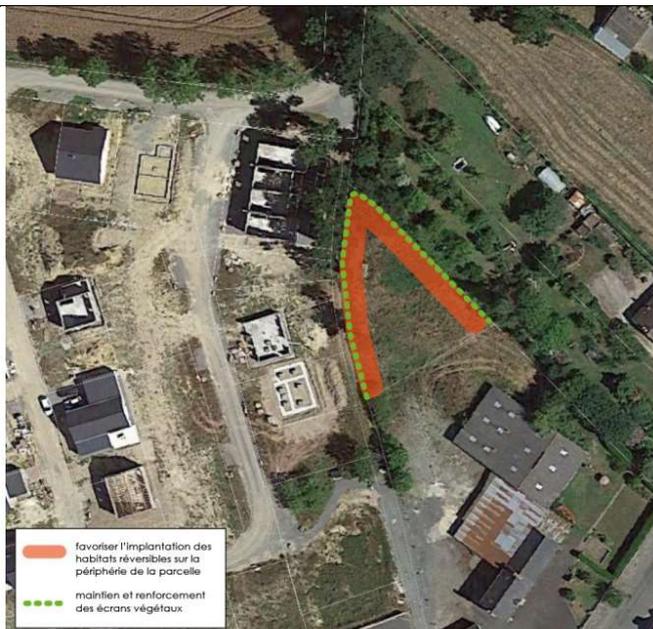


Schéma général de l'OAP "Clos Chenaux"

OAP sectorielle «RD 366/Rue Jacques Cartier».

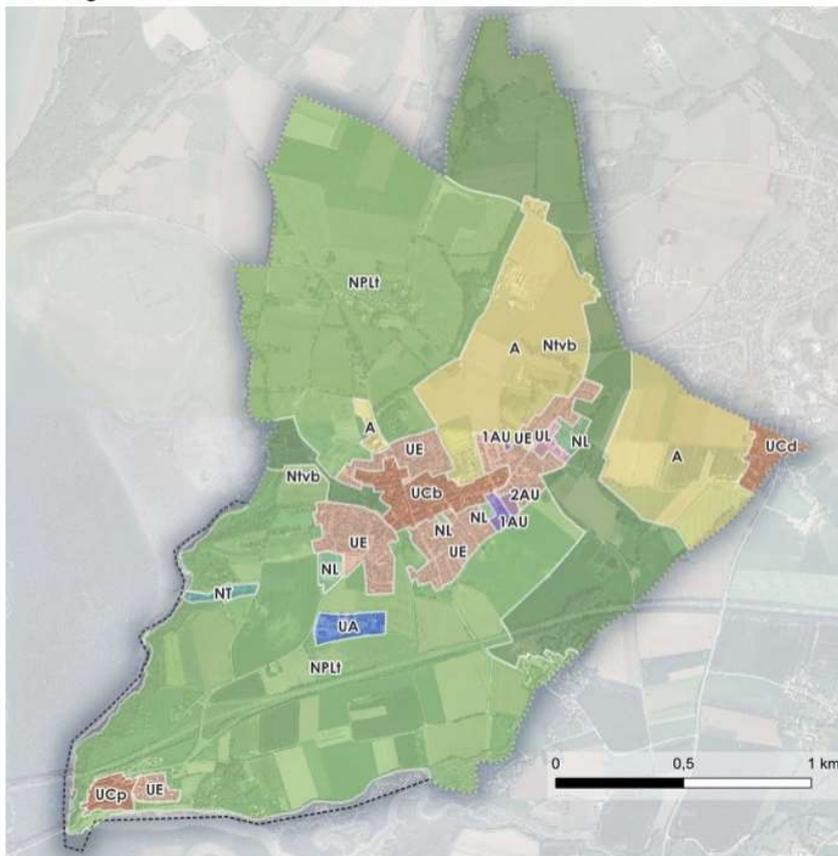
La RD 366 traverse le territoire de la commune depuis Chateaufort-d'Ille et Vilaine vers le Pont Saint Hubert. Dans le bourg, elle devient la rue Jacques Cartier, support des commerces et services.

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'améliorer la sécurité routière, de créer ou d'améliorer les circulations piétonnes et cyclables, et de requalifier la qualité paysagère, en particulier celle des entrées de bourg au Nord et au Sud.

	<p>Création d'une voie sécurisée et végétalisée pour les cycles et les piétons depuis La Ville Es Nonais vers Châteauneuf d'Ille et Vilaine.</p> <p>Sécuriser et végétaliser l'entrée de bourg en créant un effet de sas, améliorer le confort de circulation des modes doux.</p> <p>Dans le bourg, des chicanes permettront de réduire la vitesse par une circulation alternée.</p>
	<p>Création d'une voie sécurisée et végétalisée pour les cycles et les piétons depuis La Ville Es Nonais vers Port Saint Jean.</p> <p>Création d'une aire de covoiturage au niveau de l'échangeur avec la RN 176.</p> <p>Réorganisation des arrêts de bus au croisement de la rue de Vigneux.</p>

Le règlement graphique représente les délimitations des secteurs naturels et urbains. Associé au règlement littéral, il traduit le projet de développement de la commune et précise pour chaque zone, les règles particulières d'occupation des sols suivant les usages ou la nature de leur affectation dans le projet de PLU.

Carte générale des zones et tableau des surfaces



libellé de la zone	surface en ha	Total zone
UE	27.38	Total U : 44,98 ha
UA	2.78	
UCb	8.2	
UCp	2.44	
UCd	3.22	
UL	0.96	Total AU : 1,36 ha
2AU	0.46	
1AU	0.9	Total N : 331,38 ha
NL	3.07	
NT	1.26	
Nivb	73.42	
NPLI	253.63	66,58 ha
A	66.58	

AVIS ET OBSERVATIONS SUR LE PROJET

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Ville-Es-Nonais a été lancée par délibération du Conseil Municipal le 26 octobre 2022.

Je prends note que les différentes étapes d'élaboration du nouveau PLU ont fait l'objet d'une large concertation avec le public à compter de décembre 2022 jusqu'à l'arrêt du projet.

Des parutions régulières dans le bulletin municipal et dans la presse locale ainsi qu'une exposition permanente à la mairie ont permis d'informer les Nonaisiens de l'avancement des travaux, deux ateliers de concertation ont été organisés, un registre mis à disposition du public permettait de recueillir les remarques.

Cette concertation n'a pas soulevé de points d'achoppement majeur.

L'enquête publique relative au projet de PLU s'est déroulée du 8 novembre au 9 décembre 2024.

Le 16 décembre 2024, le procès-verbal des observations et courriers recueillis pendant l'enquête publique a été remis à la commune de La Ville Es Nonais, il a fait l'objet d'une présentation détaillée et commentée par la commissaire enquêtrice.

Ce procès-verbal récapitulait l'intégralité des dépositions, ainsi que les questions du commissaire enquêteur, auxquelles la commune a répondu dans son mémoire en réponse le 3 janvier 2025.

L'enquête publique a suscité :

- 24 visites de la part de 35 personnes.
- 18 dépositions au registre d'enquête publique.
- 5 courriers déposés ou reçus en mairie.
- 2 mails reçus sur l'adresse informatique de la mairie.

Observations et avis de la commissaire enquêtrice sur le projet de PLU.

Sur les objectifs de développement de la commune :

Les objectifs de développement de la commune traduits dans le projet de PLU reposent sur une hypothèse de croissance de la population de 1,10 % par an, soit 140 habitants supplémentaires à l'horizon 2031, nécessitant la construction de 74 logements supplémentaires sur son territoire. Les possibilités de constructions sur des parcelles mobilisables en densification s'élèvent à environ 30 logements.

Comme dans beaucoup de petites communes, afin d'accueillir de nouveaux habitants, l'urbanisation s'est développée sous forme d'extension pavillonnaire successive, souvent de grands logements sur de grandes parcelles. Si la qualité de vie de la commune de La Ville Es Nonais permet une petite augmentation régulière de sa population, la taille des ménages est de plus en plus modeste, soit par un faible taux de natalité, soit par le vieillissement de la population.

Le potentiel de surfaces mobilisables pour la construction à l'intérieur du périmètre urbanisé actuel est concentré sur 2 sites : les terrains « Roty » qui correspondent à une ancienne activité artisanale et les fonds de jardins « Rue du Roi Arthur ». Un troisième site « Clos Chenaux » est destiné à accueillir un éco-hameau constitué de 3 ou 4 petits logements démontables.

Ces 3 sites permettent la production d'environ 50 logements, dont certains collectifs ou mitoyens, construits sur des petites parcelles favorisant l'économie d'espaces, de moyens et proches des fonctions urbaines. Dès lors, en ajoutant le potentiel de logements en réhabilitation de bâtiments anciens ou de vacances, le nombre de logements à produire sur la durée du PLU est atteint sans urbanisation de nouvelles surfaces en extension de l'enveloppe urbaine actuelle. Par ailleurs, je constate que le parc résidentiel des lotissements existants est majoritairement composé de maisons individuelles assez grandes, des opportunités de densification ou de dédoublement d'habitation sont possibles pour des foyers de taille plus réduite.

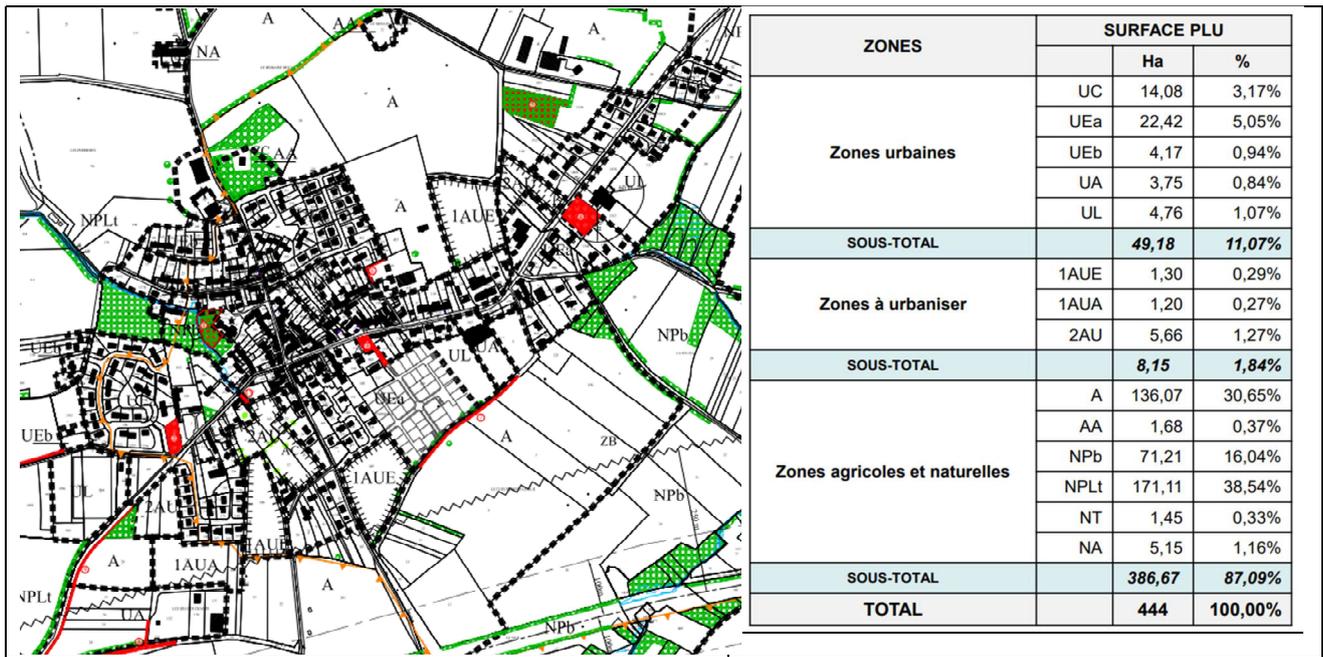
Je constate que les prévisions de créations de nouveaux logements sur le territoire de La Ville Es Nonais répondent parfaitement aux objectifs de croissance démographique sur la durée du PLU. Aujourd'hui, la commune fait le pari de poursuivre le développement raisonnable de la commune, en préférant densifier et rééquilibrer le tissu urbain existant, plutôt que de l'étendre en périphérie.

Les zones urbaines et urbanisables ont été considérablement réduites par rapport au plan précédent : les zones 1 AU et 2AU au sud-ouest du bourg ont été supprimées et le périmètre des zones U est restreint à certains endroits au contour de l'urbanisation existante.

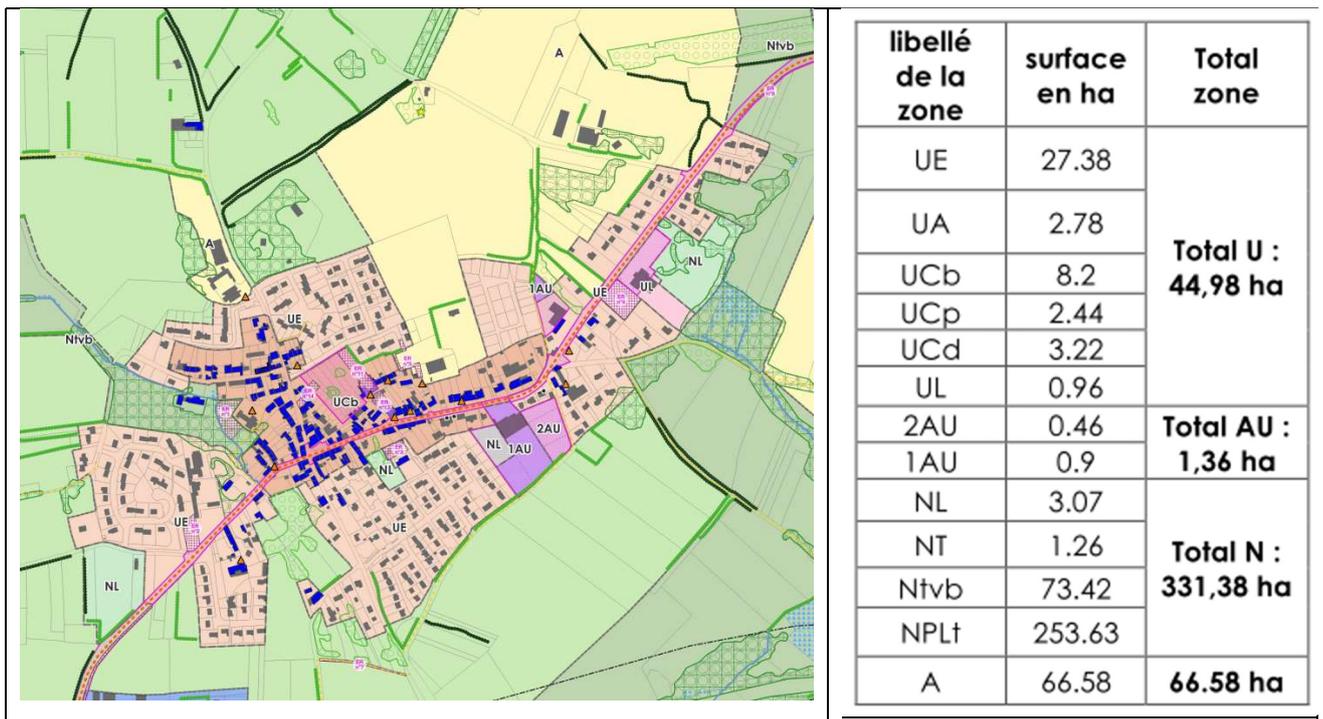
Ainsi, le projet de PLU restitue environ 11 ha de terres classées précédemment en zone urbaine ou à urbaniser au milieu agricole ou naturel.

J'estime que ce projet de développement est en adéquation avec les nouvelles orientations imposées par la loi zéro artificialisation nette du 20 juillet 2023 et ses décrets d'application.

Zonage Bourg Plu Actuel

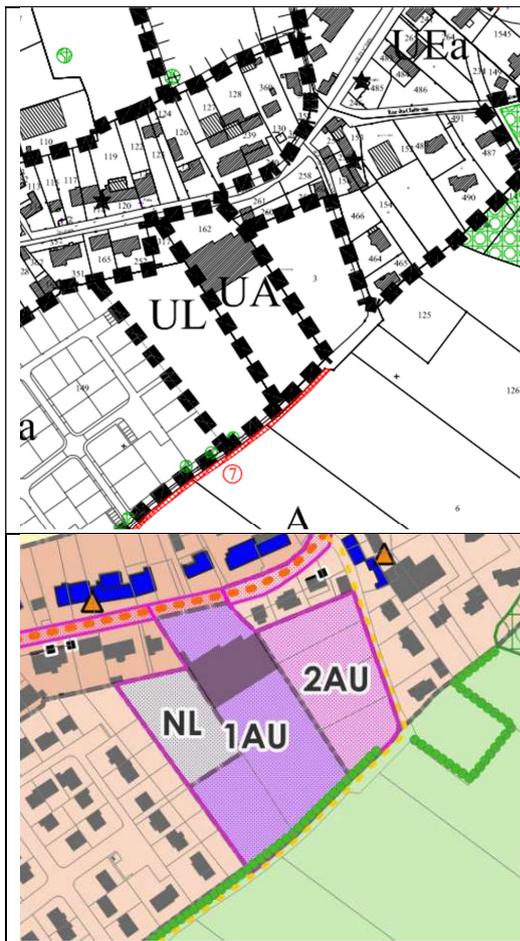


Zonage Bourg Projet de PLU



Mon avis est favorable sur les prévisions de développement de la commune.

Au sujet de l'OAP Secteur « ROTY »



L'emprise du terrain supportant la future urbanisation est enclavée en centre bourg. Elle est composée actuellement : de la moitié d'une parcelle classée UL Loisirs, d'une parcelle classée UA Activités et d'une parcelle classée A Agricole.

La fusion de ces trois parcelles permet de dégager une forme compacte propice à insérer une future trame bâtie dans le tissu existant.

La destination « activités » de la parcelle centrale n'est pas pertinente dans un environnement résidentiel.

La parcelle agricole qui sera ouverte à l'urbanisation en second temps vient relier l'ancien tissu pavillonnaire au nouveau quartier. Son exploitation au cœur d'un quartier d'habitat serait difficile compte tenu des normes sanitaires actuelles.

J'estime que la localisation de l'opération d'aménagement est judicieuse : en accroche sur l'axe principal du bourg, elle permet l'implantation de quelques commerces de proximité qui participeront à la revitalisation de la commune, elle limite également les déplacements motorisés.

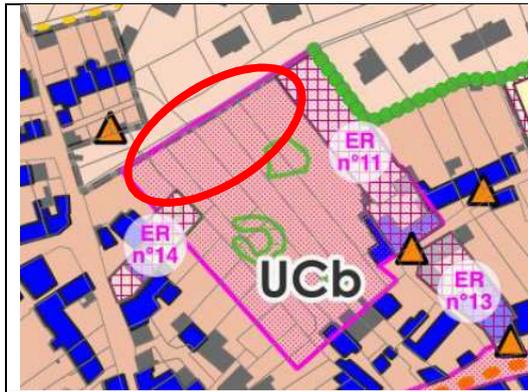
Pendant l'enquête publique, il a été fait remarquer que l'orientation d'aménagement du secteur Roty ne donnait pas beaucoup d'indications sur le nombre de logements et leur typologie.

Je prends note de la réponse de la commune qui s'engage à compléter l'OAP :

La programmation prévoit un nombre de 40 logements, dont 12,5 % de logements sociaux, sur une surface 1,26 ha, pour une densité d'environ 31 logements/ha. Cet objectif de densité volontairement plus ambitieux que le SCoT actuel (22 lgt/ha) répond au rôle de centralité urbaine du futur quartier d'habitat. Il sera demandé au moins 30% de logements T3 ou taille inférieure et 10% de T4 afin de favoriser les petits logements. Le reste de la programmation est libre. La typologie est précisée dans l'OAP avec des illustrations et schémas qui encouragent à des formes individuelles denses avec mitoyenneté et de l'habitat intermédiaire sous les mêmes gabarits soit R+1+combles.

Mon avis est favorable sur la création de ce zonage 1 AU et 2 AU permettant la création d'un nouveau quartier d'habitat intégré dans l'enveloppe urbaine.

Au sujet de l'OAP Secteur « Roi Arthur »



Ce secteur de projet est localisé en centre bourg, en rive de la rue du Roi Arthur. Le parcellaire en lanière supporte des jardins qui forment une « dent creuse » dans le tissu urbain. C'est une opportunité de densification urbaine pour implanter quelques maisons mitoyennes formant un nouveau front de rue intégré dans l'environnement bâti existant.

Mon avis est favorable sur ce projet de densification urbaine.

Au sujet de l'OAP « Clos Chenaux »

Ce secteur de projet est dédié à l'implantation de 3 ou 4 petits habitats légers et démontables, regroupés en hameau autour d'une placette de rencontre. Cette nouvelle forme d'habitat peu consommatrice d'espace et à faible empreinte écologique est une alternative à l'habitat classique qui permet d'adopter un mode de vie plus durable. C'est une demande de plus en plus fréquente dans les plans locaux d'urbanisme.

Je pense qu'il est intéressant d'élargir les modèles d'urbanisation à de nouveaux principes d'habitat plus écologiques.

Toutefois, je m'interroge sur la compatibilité du règlement de la zone UC qui peut, à mon sens, être sujet à interprétation lors des demandes d'urbanisme.

En premier lieu, celui-ci interdit le stationnement des caravanes. Peut-on considérer qu'une petite maison mobile est une caravane ? ou qu'une caravane est une maison mobile ?

En second lieu, les règles d'implantation des constructions sur les parcelles par rapport aux voies et aux limites séparatives me semble difficiles à appliquer pour les habitations légères qui doivent constituer ce hameau.

Ensuite, je lis que « les toitures respecteront les standards traditionnels à double pan symétrique (40° à 50°) »...je crois que les toitures des différents modèles d'habitat légers sont rarement à double pan.

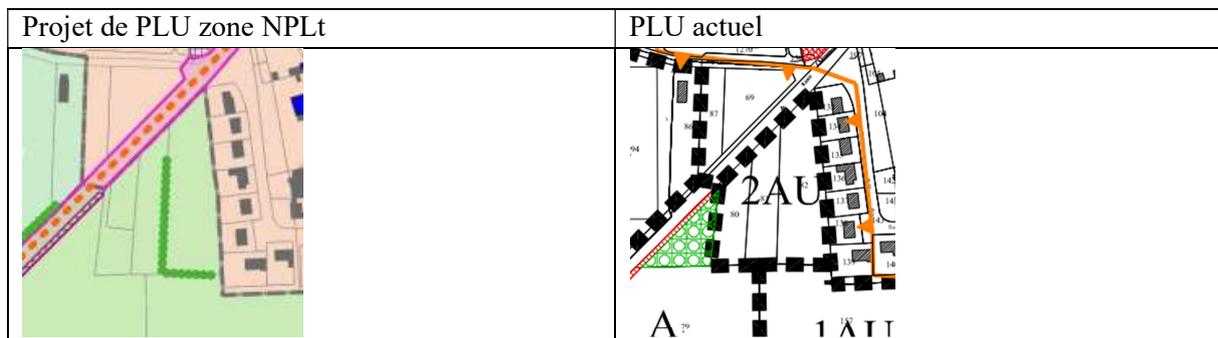
Peut-être serait-il nécessaire de créer un zonage et un règlement spécifique à cette petite zone urbaine.

Pendant l'enquête la question du stationnement des véhicules des futurs habitants de ce hameau a été posée. Je note que la commune propose de réserver une bande située le long de l'emprise publique, au niveau du bassin d'orage pour accueillir les futurs stationnements. Cette solution ne vient pas contraindre l'accès au bassin d'orage ou la circulation dans l'impasse. De plus, elle offre une proximité pour les futurs habitants. L'OAP sera modifiée en tenant compte de ces nouvelles dispositions.

Si mon avis est favorable sur ce projet de hameau léger, je recommande à la commune de relire attentivement le règlement de la Zone UC afin de lever les difficultés éventuelles lors des dépôts d'autorisation d'urbanisme.

Sur les demandes de zonage constructible

Parcelles AC 80, AC 81 et AC 82



Ces 3 parcelles sont classées en zonage 2 AU dans le PLU actuel. Leur reclassement en zone naturelle a suscité une vive opposition de la part de leurs propriétaires.

Malheureusement, il s'agit d'une affaire ancienne qui a accumulé depuis 2010, alors qu'il n'existait pas document de planification, une succession de circonstances malchanceuses.

Les nouvelles lois qui visent à limiter le développement de l'urbanisation en extension des enveloppes urbaines restreignent ce type de développement qui élargi le périmètre de l'agglomération et artificialisent des zones naturelles ou agricoles.

Les zone 2 AU définie dans un document d'urbanisme n'ont pas vocation à être urbanisée en priorité. Ce sont des zones à caractère naturel non équipées qui sont susceptibles d'être ouverte à l'urbanisation lors d'une révision du plan local d'urbanisme. Leur ouverture est conditionnée par le besoin de production de logements de la commune, calculé à partir de l'augmentation de la population ainsi que son solde naturel.

Sur la commune de La Ville es Nonais, il a été choisi d'urbaniser en priorité un secteur enclavé dans le tissu urbain, qui s'est libéré récemment par le déménagement d'une entreprise. Ce choix est incontestablement pertinent et en adéquation avec la loi Climat et Résilience publiée le 24 août 2021. Elle fixe un objectif à l'échelle nationale, qui vise dans un premier temps à réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à 2031, par rapport à celle observée entre 2011 et 2021, puis à atteindre le ZAN en 2050. Les objectifs de cette loi sont notamment d'adapter les règles d'urbanisme pour lutter contre l'étalement urbain et d'assurer un usage équilibré des espaces.

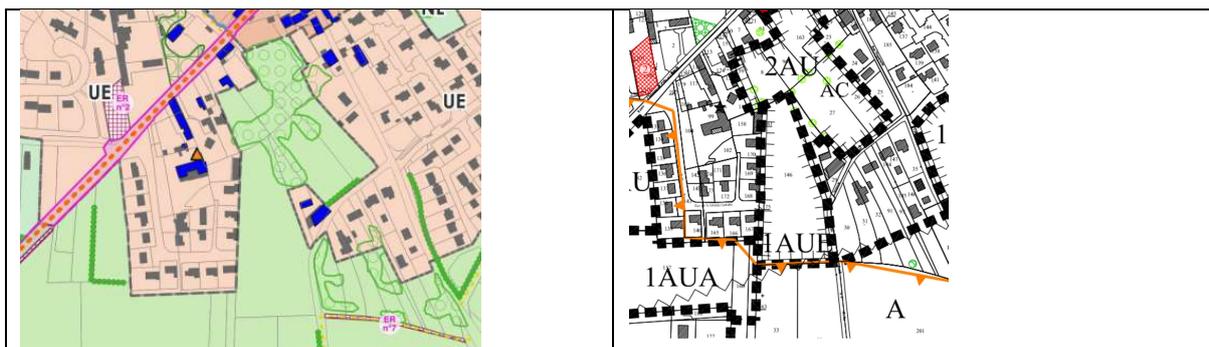
Même si on peut déplorer la succession de règles différentes sur les parcelles AC 80, AC 81 et AC_82 depuis 2010, l'évolution de la législation en matière de protection de l'environnement restreint drastiquement les possibilités d'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles dès lors que l'objectif de production de logements sur la durée du PLU est atteint par l'urbanisation des secteurs de projets proposés en densification.

Il n'y a aucune justification permettant de maintenir une réserve foncière sur ces parcelles.

Mon avis sur ce point est en conformité avec le projet de PLU.

Parcelle ZA 146 classée en 1AUE au PLU actuel.

Cette parcelle a fait l'objet d'un projet d'urbanisation sous forme de lotissement encouragé par la précédente municipalité. Dans le PLU actuel, elle est classée en zonage 1 AU, zone naturelle non équipée pouvant être urbanisée à court terme avec un plan d'ensemble.



Malheureusement pour les propriétaires, le zonage 1 AU appliqué sur cette parcelle correspondait au projet de territoire du PLU actuel approuvé en 2014.

Plusieurs éléments sont venus rebattre les cartes ces dix dernières années et explique le reclassement en zone naturelle.

En premier lieu, le départ de l'entreprise Roty et la libération de son emprise foncière insérée dans le tissu urbain. Le projet d'urbanisation de ce secteur permet d'atteindre la production de logements correspondant au projet de territoire sans envisager d'ouvrir d'autre secteur en dehors de l'enveloppe foncière actuelle.

En deuxième lieu, comme détaillé précédemment, la loi Climat et Résilience publiée le 24 août 2021 qui fixe un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050.

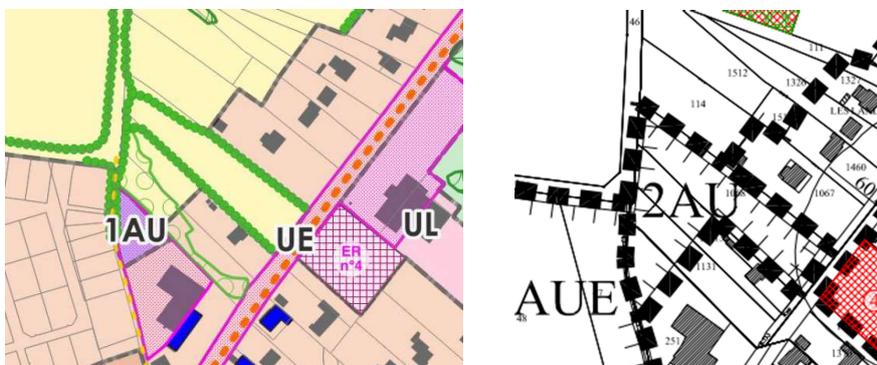
En troisième lieu, l'adoption du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), copiloté par l'Etat et la Région, adopté le 2 novembre 2015 par le préfet de région Bretagne. Le SRCEB fixe des objectifs de réduction de l'érosion de la biodiversité, de maintien de la trame verte et bleue correspondant aux milieux de vie terrestre et aquatique et à la reconquête de la qualité de l'eau.

Or le projet de PLU stipule que les terrains en contrebas de ce vallon constituent un espace à forte valeur écologique à protéger, identifiés par une coulée verte qui rejoint le ruisseau du Vault Doré. Celui-ci prend sa source au niveau du centre-bourg et se jette rapidement dans la Rance en drainant une partie des eaux urbaines du territoire. Le PADD comprend une orientation qui a pour objectif d'améliorer les conditions écologiques et physico-chimiques des cours d'eau et de leurs abords.

Au vu de tous ces éléments, j'estime qu'il n'est plus pertinent aujourd'hui d'urbaniser ce secteur.

Mon avis sur ce point est en conformité avec le projet de PLU.

Parcelles B 1068 classée en 2AU au PLU actuel.



Ce secteur est classé en zone 2 AU au plan local d'urbanisme actuel et reclassé en zone agricole dans le projet de PLU.

J'ai estimé lors de mon analyse que la partie sud de ce terrain en front de la rue Jacques Cartier constituait une dent creuse dans le tissu urbain et pourrait être maintenue en zonage constructible.

Je prends note de la réponse de la commune qui reconnaît l'intérêt de créer une continuité bâtie sur le front de rue.

La commune étudiera la possibilité de remettre la partie la plus proche de la route en 2AU afin de constituer une réserve foncière dans l'éventualité où son potentiel constructible vient à être consommé prématurément. Le développement de cette zone devra intégrer une logique d'ensemble notamment sur des questions de mobilité et de desserte. Ainsi, l'OAP du Clos Chenaux se verrait élargie dans son périmètre à cette emprise et ses abords pour prévoir notamment des liaisons futures avec le lotissement Saint-Laurent.

Mon avis est favorable à la création d'une petite réserve foncière dans la continuité du front bâti de la Rue Jacques Cartier.

Parcelle ZB 32 classée en UEa au PLU actuel.

Parcelles ZB 120 et ZB 121 jusqu'au ruisseau.



Les zones naturelles en contrebas de ces terrains sont identifiées comme participant au maintien du bon fonctionnement écologique de la trame verte et bleue avec l'amorce du corridor du ruisseau de Ponlivard devant faire l'objet d'une renaturation de ses berges et de sa rypisylve.

De plus la création d'accès nécessiterait de porter atteinte à un espace boisé classé au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Les poches d'urbanisation de ce secteur correspondent à des opérations « au coup par coup » sur des parcelles disponibles, ces principes d'urbanisation sont obsolètes aujourd'hui.

Je considère de plus que des constructions supplémentaires en sortie de bourg, sont contraires aux principes de centralités urbaine qui permettent une mutualisation des moyens et la proximité avec les services et commerces.

Mon avis sur ce point est en conformité avec le projet de PLU.

Parcelle AB 108 classée en UEa au PLU actuel.



Ce secteur est classé en zone UEa immédiatement urbanisable au plan local d'urbanisme actuel. Dans le projet de PLU le terrain est classé non constructible avec un ER n° 5 pour création d'une voie douce.

Interrogée sur les justifications qui ont conduit à ce reclassement en zone agricole la commune a apporté les réponses ci-dessous :

« Cette emprise est enclavée par rapport au réseau viaire existant et il est difficile d'envisager un accès sur les parcelles voisines dont les propriétaires s'opposent à sa création.

Cette parcelle à l'abandon se végétalise spontanément et la présence d'une zone humide est suspectée, ce point pourra être vérifié.

Le projet de territoire a mis des priorités de développement sur d'autres secteurs notamment l'espace ROTY. Maintenir cette parcelle en zone constructible risquerait de compromettre une logique d'ensemble et de recomposition sur ce secteur lors de la prochaine révision du PLU.

La priorité est de restaurer les bâtis anciens non occupés avant d'artificialiser les dents creuses surtout si elles ont un enjeu végétalisé ».

Je pense en effet que l'urbanisation de cette parcelle ne présente pas beaucoup d'intérêt à court terme, compte tenu de son enclavement et du potentiel de logements qu'elle offre.

Mon avis sur ce point est en conformité avec le projet de PLU.

Au sujet des emplacements réservés

ER n°1 : « Aménagement du bois et création de voie douce ».

ER N°2 : « Stationnement et aménagement aux abords de l'école »

ER N°4 : « Equipement public-Espace public ».

ER N°5 : « Création d'une voie douce »

ER N°11 : « Création d'une voie douce »

Tous ces emplacements réservés soulèvent l'opposition des propriétaires des terrains qui contestent leur utilité.

J'estime que les réserves créées dans l'objectif de développer un réseau de cheminements doux répond aux objectifs de limitation des déplacements automobiles et de réduction des nuisances. Ce réseau permet de se déplacer quotidiennement sur des distances courtes, et s'avèrent particulièrement adaptés aux aspirations des habitants. La trame et le maillage des cheminements doux, à l'intérieur des quartiers et entre ceux-ci, deviennent donc des éléments stratégiques capitaux pour les communes.

J'exprime un avis favorable à leur création.

ER n°13 : « Création de logements sociaux »

ER n°14 : « Création de logements sociaux »

Ces emplacements réservés pour création de logements sociaux sont contestés au motif que les bâtiments vont bientôt être restaurés. Il s'agit de belles constructions en pierre faisant partie du patrimoine historique de la commune, mais non entretenus actuellement. En effet, ces bâtiments sont une opportunité pour la création de logements sociaux en cœur de bourg, ce qui est une localisation idéale. Mais l'opposition des propriétaires a suscité de ma part un complément de motivations de la part de la commune qui a apporté les précisions suivantes :

« Il convient de rappeler le rôle de l'emplacement réservé qui est une surface désignée pour des projets à vocation d'intérêt général, tels que des infrastructures publiques (écoles, routes, équipements sportifs, espaces verts, etc.). Il engage la collectivité à maintenir l'affectation prévue pour réaliser le projet. Pour

les propriétaires concernés, cela peut limiter la liberté d'aménagement sur leur bien tant que l'emplacement réservé est actif. Dès lors, il convient de percevoir l'emplacement réservé comme une option que s'offre la commune à acquérir un bien, notamment par le biais de son droit de préemption. S'il s'avère que des projets opérationnels sont effectivement concrètement lancés sur certains biens concernés, une remise en question des emplacements réservés pourra effectivement être envisagée. »

Compte tenu de ce dernier engagement, j'exprime un avis favorable sur la création de ces deux emplacements réservés.

La commune a appliqué 14 emplacements réservés dans son projet de PLU. J'ai constaté que le public avait une méconnaissance de ce dispositif réglementaire et des possibilités d'acquisition du foncier qu'il donne à la commune.

Sur les espaces naturels, milieu agricole, haies, boisement et zones humides.

Je note que le projet de PLU de la commune comprend une Orientation d'Aménagement « Trame Verte et Bleue » qui préconise de nombreuses mesures de protection et actions de plantations et renaturation aussi bien dans le milieu naturel que dans le milieu urbain.

Le territoire de La Ville-Es Nonais est situé en « balcon » sur l'estuaire de la Rance, ce qui implique des protections fortes sur les cours d'eaux, le ruissellement et l'érosion des sols, les paysages et le maintien des haies et des strates arborées.

J'estime que le projet de PLU traduit bien cette position particulière en n'autorisant aucune extension d'urbanisation sur le périmètre de l'enveloppe urbaine existante, en appliquant un zonage de protection forte sur tout le territoire naturel au Nord, à l'Ouest et au Sud du bourg.

Les orientations d'aménagement détaillent les actions à engager sur la durée du PLU pour réhabiliter les ripisylves, reconstituer le maillage bocager et renforcer les continuités écologiques.

J'estime donc que le projet prend en compte les composantes de l'environnement et la richesse du milieu naturel présent sur le territoire de la commune.

J'exprime un avis favorable sur les orientations d'aménagement en faveur du maintien de la trame verte et bleue du PLU.

Sur la demande de création d'un jardin potager sur la parcelle 108 située à proximité du village de Port Saint Jean,

Cette demande émane de l'association CORMORANCE, elle concerne une parcelle classée « Espace boisé ». L'occupation de ce terrain et son usage devra respecter le règlement du PLU.

Sur la vérification et la mise à jour des zones humides.

Une déposition concerne une suspicion de zone humide sur un terrain en limite est de l'urbanisation. Par ailleurs, je note qu'une demande de vérification de la présence de milieux humides a été demandée par les PPA et que la commune s'est engagée dans son mémoire en réponse à réaliser des relevés complémentaires.

Au sujet des aménagements de voirie, et des déplacements actifs piétons et cyclistes

Le seul axe qui traverse le territoire de la commune hormis la route à grande circulation Dol-Dinan est la route départementale 366 qui devient la rue Jacques Cartier dans le bourg. Elle supporte tous les

modes de déplacements, motorisés ou non, et est également l'axe commerçant du bourg. Le fait que ce soit la seule voie de desserte Est-Ouest du territoire est un inconvénient majeur qui n'a pas de solution. Le projet de PLU prévoit dans ses orientations d'aménagement d'améliorer la sécurité de cet axe en régulant la vitesse dans le bourg par des aménagements routiers, notamment aux carrefours ou au niveau des commerces. La qualité paysagère des entrées de bourg nord et sud sera améliorée par des éléments arborés ou des plantations, les arrêts de bus intégrés dans l'espace public.

Le projet de PLU prévoit également 2 emplacements réservés en linéaire le long de la route départementale, depuis le bourg vers Port Saint Jean, et entre le bourg et la limite communale vers Chateaufort pour la création de piste cyclables sécurisées.

J'estime que ces aménagements permettront d'une part de favoriser les déplacements piétons et cyclistes sur le territoire de la commune, ce qui est bénéfique pour la réduction des nuisances automobiles, et d'autre part amélioreront la sécurité et le partage de la voirie. Ils ont également pour objectif de requalifier l'ensemble de l'axe pour encourager une circulation apaisée au bénéfice de tous.

J'exprime un avis favorable sur les orientations d'aménagement sectorielles de la RD 366.

AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Après avoir exprimé un certain nombre d'appréciations sur des thèmes particuliers, j'estime que le projet de révision du PLU est en cohérence avec ses objectifs de développement et qu'il répond aux besoins de la population en terme de logements et d'aménagement du territoire.

J'émet donc un avis favorable sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Ville-Es Nonais,

Avec les recommandations suivantes :

Je recommande à la commune de relire attentivement le règlement de la Zone UC afin de lever les difficultés éventuelles lors des dépôts d'autorisation d'urbanisme sur l'éco-hameau du « Clos Chenaux »

Je recommande à la commune d'expliquer dans le règlement du PLU le dispositif de l'emplacement réservé et ses conséquences.

Le 7 janvier 2025



La commissaire enquêtrice,
Annick Liverneaux,