

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

RAPPORT



La commissaire enquêtrice
Annick Liverneaux

SOMMAIRE

1/ PRESENTATION de L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	3
1.1 Objet de l'enquête	3
1.2 Cadre juridique	3
1.3 Présentation du projet de révision du PLU	4
1.3.1 La commune et le territoire.....	4
1.3.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	7
1.3.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	12
1.3.6 Le règlement.	25
1.3.8 La concertation.....	29
1.4 Composition du dossier d'enquête publique.....	30
2/ ORGANISATION de L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	31
2.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	31
2.2 Prise de connaissance du dossier et visite des lieux.....	31
2.3 Publicité de l'enquête publique.....	32
2.4 Opérations préalables	32
3/ DEROULEMENT de L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	44
3.1 Analyse des observations	45

1/ PRESENTATION de L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 Objet de l'enquête

Ainsi que cela est précisé à l'article 1 de l'arrêté municipal de la commune de La Ville-Es-Nonais en date du 9 octobre 2024, cette enquête publique est relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le plan local d'urbanisme en vigueur a été approuvé le 25 février 2014. Il a fait l'objet de trois modifications :

- le 19 janvier 2015 : corrections d'erreurs matérielles et complément de zonage autour du bâtiment du camping municipal,
- le 14 mai 2018 : compléter l'emplacement réservé n°2 pour l'extension des équipements communaux,
- le 12 novembre 2019 : ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AU.

La révision générale du PLU 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.

1.2 Cadre juridique

L'enquête publique a été prescrite par Monsieur Le Maire de La Ville Es Nonais par arrêté municipal du 9 octobre 2024, fixant la période d'enquête du vendredi 8 novembre 2024 à 9h00 au lundi 9 décembre 2024 à 17h30, soit 32 jours consécutifs.

L'arrêté cite les références législatives et réglementaires suivantes :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;

- Le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;
- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-19 et suivants et R 153-8 et suivants ;
- La délibération du conseil municipal de la commune de La Ville-Es-Nonais en date du 26 octobre 2022 prescrivant la révision du PLU de la commune ;
- Le débat sur le PADD au sein du Conseil Municipal de La Ville-Es-Nonais en date du 13 mars 2024 ;
- La délibération du conseil municipal de la commune de La Ville-Es-Nonais en date du 3 juillet 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU ;
- Les avis des différentes personnes publiques consultées ;
- La décision en date du 16 septembre 2024 du Président du Tribunal Administratif de Rennes désignant Madame Annick LIVERNEAUX, en qualité de commissaire enquêteur ;
- Le dossier du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de La Ville-Es-Nonais.

1.3 Présentation du projet de révision du PLU

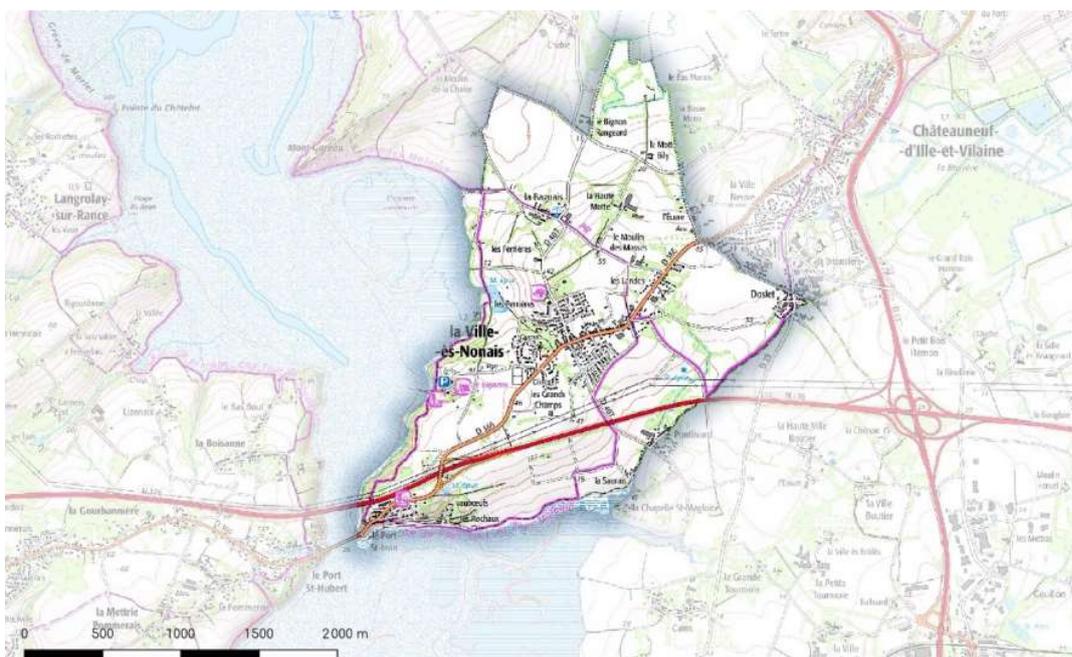
1.3.1 La commune et le territoire.

LA VILLE-ES-NONAIIS est située au Nord du département d'Ille-et-Vilaine, elle fait partie de l'agglomération de Saint-Malo qui regroupe 18 communes et environ 87 000 habitants.

Le territoire de La Ville-Es Nonais s'étend sur 4,31 km² et sa population totalise 1220 habitants, située en bordure de La Rance à l'ouest, elle est limitrophe de la commune de Saint-Suliac au nord, de la commune de Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine à l'Est et par la commune de Pleudihen-sur Rance au Sud.

La Ville-Es Nonais est incluse dans le périmètre du SCoT du Pays de Saint-Malo, dans le périmètre du SAGE de Rance-Frémur et Baie de Beausais et dans le périmètre du Parc Naturel Régional de la Vallée de la Rance/ Côte d'Émeraude.

Elle est desservie par la RN 176 qui permet de relier Rennes, Dinard et Dinan rapidement, le Pont St Hubert et le Pont Châteaubriand permettent de franchir La Rance qui délimite les départements de l'Ille et Vilaine et des Côtes d'Armor.



Les paysages de la Ville-Es-Nonais sont marqués 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.

La diversité de fonctions des sols contribue à maintenir l'équilibre des écosystèmes et à soutenir la biodiversité. La trame brune joue un rôle crucial dans la préservation de l'environnement, dans la régulation du cycle de l'eau, du climat, et dans la captation du carbone. L'érosion naturelle des sols est influencée par divers facteurs tels que la nature des sols, le degré de pente et les activités humaines comme l'agriculture et l'urbanisation.

Cela soulève des défis pour préserver les sols et maintenir la qualité des terres agricoles. Des actions visant à limiter l'érosion et à promouvoir une gestion durable des sols sont nécessaires. La capacité de stockage de carbone dans les zones humides est significative, d'où l'importance de préserver ces zones.

Hormis la présence de la Rance qui délimite la frontière ouest de la commune, le réseau hydrographique est limité à trois petits ruisseaux :

- Le ruisseau du bas-Marais en limite communale avec Châteauneuf d'Ille-et-Vilaine. Il s'écoule vers le Marais de la Goutte pour ensuite rejoindre l'estuaire de la Rance par le Nord.
- Le ruisseau du Vault Doré porte les écoulements directement vers l'estuaire de la Rance au travers les vasières. Son petit bassin versant abrite la majeure partie de l'urbanisation du bourg.
- Le ruisseau de Pontlivard en limite Sud-Est draine un large tiers de la commune. Il rejoint l'estuaire de la Rance au travers de vasières et de prés salés.

L'espace maritime : La commune de la Ville-ès-Nonais est située sur les coteaux de l'estuaire de la Rance. Les marnages importants de la Manche remplissent et vident l'estuaire au rythme des marées et de l'usine marémotrice EDF. C'est toute la frange Ouest de la commune qui est concernée par cet environnement et ce paysage singulier qui découvre de grandes étendues de vasières et de prés salés. L'implantation du barrage a profondément modifié le fonctionnement de La Rance et engendre un processus d'envasement qui impacte le milieu naturel et perturbe la navigation. La sédimentation tend à combler les anses peu profondes et impacte l'équilibre des écosystèmes marins.

L'Estuaire de la Rance et la commune sont concernés par un site d'Intérêt Communautaire Natura 2000. Son périmètre est caractérisé par des herbiers saumâtres et petites roselières des lagunes liées à d'anciens moulins à marée qui figurent parmi les habitats prioritaires les plus remarquables du site.

La Rance maritime est par ailleurs un site d'hivernage majeur pour le Bécasseau variable. Quatre espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent les secteurs boisés plus ou moins clairs ainsi que les abords immédiats de la Rance (Murin à oreilles échancrées, Grand Murin, Petit et Grand Rinolophe). La Loutre d'Europe est présente au sein d'une population isolée sur la Rance et le Couesnon.

La collecte des eaux pluviales est assurée gravitairement par un réseau d'assainissement et par des fossés, qui participent au drainage et à l'infiltration. Les eaux sont dirigées vers les cours d'eau et la Rance.

Le réseau collectif d'assainissement des eaux usées comporte plusieurs systèmes qui dirigent les effluents vers 3 stations de traitement :

- A l'ouest, un réseau qui concerne le centre-bourg historique et une part majeure de l'urbanisation périphérique converge vers le lagunage naturel du bourg (700 EH),
- Au sud-est, un réseau qui concerne les développements résidentiels récents conduit à une station de lagunage de 560 EH située au Nord de Pontlivard,
- Le réseau de Port-Saint-Jean achemine les eaux usées vers la station de traitement par filtres plantés située en amont des habitations desservies au moyen de deux postes de relevage.

Le réseau d'eau potable est géré au niveau intercommunal par le Syndicat Intercommunal des Eaux de Beaufort. La production est assurée par Saint-Malo Agglomération qui en a délégué la gestion à Véolia.

Enjeux sur les ressources hydrologiques et leur gestion :

- Assurer une gestion durable des ressources en eau pour répondre aux besoins actuels et futurs.

- Préserver la qualité de l'eau pour protéger la santé des habitants et des écosystèmes.
- Mettre en place des mesures efficaces pour réduire les risques d'inondations et de pollution des eaux.
- Maintenir et améliorer les infrastructures d'approvisionnement en eau et d'assainissement pour garantir un environnement sain et durable à La Ville-ès-Nonais.

La démographie :

La démographie de la commune connaît une phase de croissance forte depuis le début des années 2000 l'amenant à quasiment doubler sa population en une vingtaine d'années et atteindre aujourd'hui les 1220 habitants. La population est plutôt jeune, composée majoritairement de familles avec enfants, et une part de retraités moins importante qu'à l'échelle intercommunale.

L'évolution de la pyramide des âges montre notamment l'amorce d'un vieillissement perceptible par une part croissante de néo-retraités.

Le logement.

La hausse démographique sur la Ville-ès-Nonais a généré une production de logements individuels importante sur les dernières décennies, sous forme de lotissement successifs qui ont conditionné le rythme et le nombre de constructions. La taille des logements est relativement importante puisque près de 57 % font 5 pièces et plus.

Bien que littorale, la commune reste un peu à l'écart des dynamiques touristiques comme en témoigne le taux de résidences secondaires assez bas (14%). La vacance est quant à elle assez faible. Les prix de l'immobilier particulièrement haut dans le Pays malouin est un paramètre qui peut constituer un frein à l'accueil de jeunes ménages sur le territoire.

L'économie.

Elle est représentée par des entreprises individuelles et quelques établissements d'artisanat. La petite zone d'activités des Grands Champs accueille quelques entrepreneurs.

Les commerces sont regroupés le long de la rue Jacques Cartier dans le centre-bourg. Cette offre modeste qui doit se développer dans les années à venir impose aux Nonaisiens d'effectuer la plupart de leurs achats en dehors du territoire.

Le tourisme reste peu développé par rapport au littoral mais les atouts paysagers et fonctionnels du territoire sont un potentiel intéressant de développement. En saison, le secteur du Vigneux montre par exemple une dynamique intéressante sur le plan touristique.

Les activités agricoles continuent de baisser, essentiellement tournées vers l'élevage, elles sont au nombre de trois.

Les mobilités.

La position périurbaine du territoire rend la population très dépendante à l'automobile. Face aux enjeux climatiques et aussi d'inégalité sociale face à la précarité énergétique liée à la mobilité, l'encouragement des alternatives de mobilité se présente comme un véritable défi pour la commune. Le développement d'un réseau de cheminements doux associé aux routes communales représente un potentiel intéressant au développement d'un tourisme vert.

Équipements et réseaux.

La Ville-ès-Nonais détient une offre d'équipements compatible à celle d'une petite commune rurale, répondant à des besoins de proximité : une école primaire, une salle polyvalente « Solidor », un espace multigénérationnel, un city-stade.

Au niveau des réseaux, le bourg bénéficie du gaz de ville et du très haut débit ce qui peut être un facteur d'attractivité pour certaines professions.

Les formes urbaines.

La Ville-ès-Nonais a hérité d'une structure urbaine ancienne encore très visible dans le paysage communal. Le bâti historique participe au cachet et à la valeur patrimoniale des lieux. Le développement de l'urbanisation s'est traduite en premier lieu par des formes spontanées de pavillonnaires isolés

implantés le long des axes, et ensuite par des opérations groupées qui ont permis une évolution plus structurée de la trame urbaine.

Aujourd'hui, les lois et documents cadres imposent des mesures de lutte contre l'étalement urbain. Les capacités de densification existent sur le bourg ainsi que des possibilités de mutabilité de bâtiments existants qui représentent un potentiel pour le développement résidentiel et mixte futur.

Les besoins en logements.

L'augmentation de la population se stabilise depuis les années 2000 sur un rythme d'environ 1,2% par an. Cette base a permis d'élaborer une projection de développement légèrement inférieure de 1,10% par an. Cela représente une progression annuelle de 14 habitants supplémentaires, soit 140 sur la durée du PLU, correspondant à environ 74 nouveaux logements à produire.

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) à hauteur de 6040m² ainsi que la partie sud du parc de jeux qui représente 2050m² et une zone 2AU qui concerne des terrains agricoles vierge de construction sur environ 4600m².
- 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.

1.3.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document stratégique qui formalise le projet de la collectivité et la politique d'aménagement qu'elle souhaite mettre en place à travers le Plan Local d'Urbanisme pour les 10 ans à venir. Ce projet politique et territorial est encadré par le code de l'urbanisme et les documents de planification supra-communaux. Il s'agit ainsi de prendre en compte toutes les dimensions et d'articuler les aspects urbains, humains, environnementaux, économiques et patrimoniaux du territoire. Le règlement du PLU et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont élaborés en cohérence avec ce projet formalisé.

La Ville-ès-Nonais, située en bord de Rance, offre une qualité de vie et des paysages littoraux singuliers. Proche de centres urbains plus importants, son développement pavillonnaire depuis une quinzaine d'années témoigne de l'attraction d'une population résidentielle pour la commune, mais dépendante des déplacements motorisés.

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 :

La Rance est un réservoir majeur de biodiversité dont l'intérêt écologique est confirmé par les dispositifs Natura 2000 et inventaires ZNIEFF. La valeur patrimoniale de ses paysages emblématiques est considérée aux titres des sites classés et inscrits qui s'appliquent sur une large partie occidentale de la commune.

La Ville-ès-Nonais souhaite pérenniser les protections actuelles pour assurer l'intégrité des espaces naturels maritimes et terrestres. Ainsi, dans le projet de PLU, les zones agricoles et naturelles existantes

sont confirmées et les protections spécifiques aux espaces à forte valeur de biotope seront réinterrogées pour renforcer le maillage écologique du territoire.

Le végétal, un allié pour l'avenir.

Afin de faire face aux conséquences du dérèglement climatique et à l'érosion de la biodiversité, la place accordée à la nature doit être reconsidérée dans les pratiques d'aménager. 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.

Dans l'espace urbain, la présence végétale se traduira par le maintien d'espaces de respiration en cœurs d'îlot sur le centre ancien notamment. La désimperméabilisation des espaces publics (stationnements, voiries) prendra aussi corps dans les règles et les principes d'aménagement des futurs espaces à aménager.

La présence végétale devra être renforcée. Des règles de plantations favorisant un couvert végétal multi strate seront définies dans les zones résidentielles, dans une optique paysagère, de confort et d'intimité, notamment sur le thème des clôtures.

Atténuer les ruptures écologiques.

Afin de lutter contre les ruptures des continuités écologiques qui participent à l'érosion de la biodiversité, le PADD fixe trois orientations complémentaires :

1. Les démarches de végétalisation devront s'intégrer dans une logique de reconnexion des corridors écologiques. À l'échelle du bourg, le réaménagement du vallon du Vault-Doré est une continuité majeure.
2. La route nationale 176 crée une rupture importante des continuités écologiques entre le Nord et le Sud de la commune. Une réflexion sur les moyens d'atténuer cette rupture sera menée en prenant appui sur les infrastructures de franchissements existants.
3. L'effort d'atténuation des ruptures écologiques devra également être portée sur les hameaux qui jouxtent ou empiètent sur des corridors existants, afin de favoriser les circulations naturelles et limiter les débordements des cours d'eau.

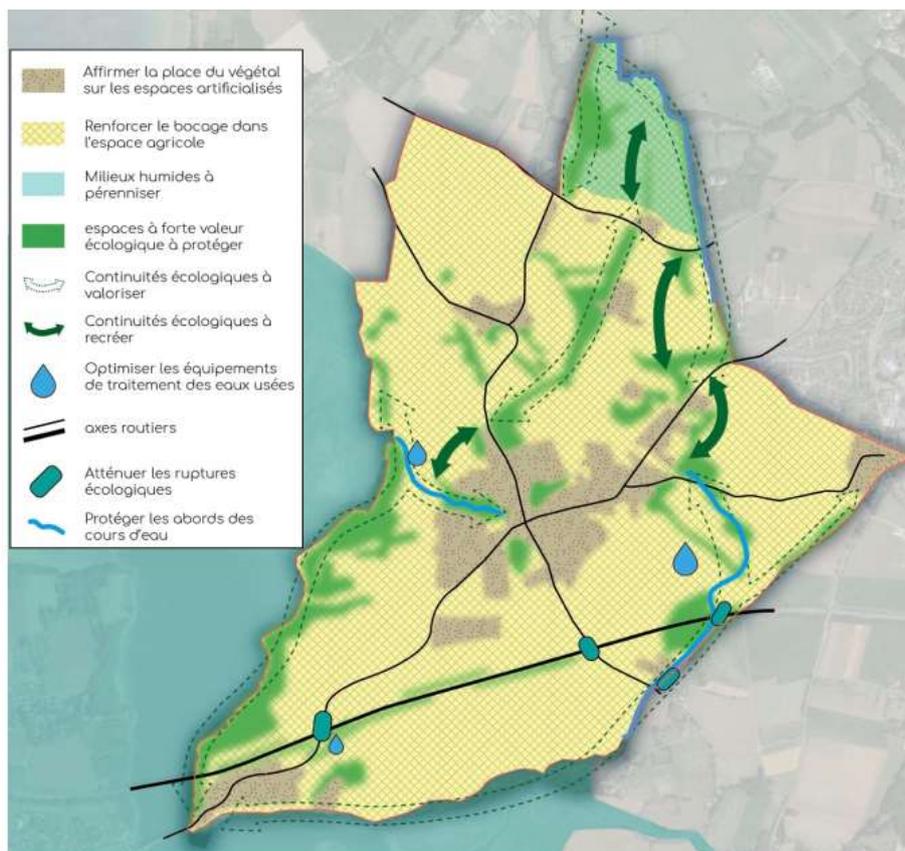
L'eau, un bien commun.

Le territoire Nonaisien est composé de petits bassins versants, la commune souhaite initier des aménagements et pratiques responsables en affirmant la protection des milieux humides et en misant sur un urbanisme favorisant la sobriété.

La pérennité des zones humides et des cours d'eau se traduira dans le PLU par des protections spécifiques aux composantes de la trame bleue.

Les infrastructures de gestion des eaux devront privilégier l'infiltration in situ.

L'urbanisme devra favoriser l'usage économe des eaux de consommation et ménager les infrastructures de traitement existantes en favorisant les innovations liées à la récupération d'eau.



synthèse des orientations de protection pour la préservation des ressources

2 / Habiter la Ville-ès-Nonais : stratégie de développement résidentiel et objectifs de modération de la consommation de l'espace :

Sur la base du rythme moyen de développement de l'agglomération de Saint Malo, soit + 1,09%, la commune prévoit d'augmenter la population de 1290 habitants en 2024 à 1430 habitants en 2034, soit une augmentation de 140 habitants sur 10 ans.

La production de logements correspondante est d'environ 7,4 logements par an, soit 74 logements.

Favoriser le renouvellement.

Les nouveaux logements seront essentiellement envisagés sur le centre-bourg et sa périphérie directe.

Les dents creuses et le bâti ancien à réhabiliter seront mobilisés pour un total de 40 logements.

L'urbanisation en extension urbaine permet la construction de 34 logements.

Des espaces de vie optimisés.

La limitation de l'artificialisation des sols implique de revoir la densité bâtie. Les nouvelles formes urbaines sont une opportunité pour apporter une réponse aux enjeux actuels. La mobilisation des dents creuses, la transformation et la réhabilitation du bâti existant, ainsi que des opérations de démolition-reconstruction permettront de produire de nouveaux logements en particulier sur le centre-bourg historique et les sections riches en bâtis anciens.

La diversification de l'offre de programmation et de taille des logements permettra aux personnes âgées d'habiter dans des conditions sereines ou de favoriser l'accueil des jeunes ménages.

Les règles et principes d'urbanisation encourageront la création d'espace de vie respectueux de la trame existante et de sa patrimonialité, les constructions futures et l'évolution de l'existant viendront s'intégrer harmonieusement avec les gabarits actuels du bâti vernaculaire typique des bords de Rance.

Les règles du PLU intégreront les enjeux d'efficacité énergétique en proposant des architectures innovantes et l'usage de matériaux respectueux de l'environnement.

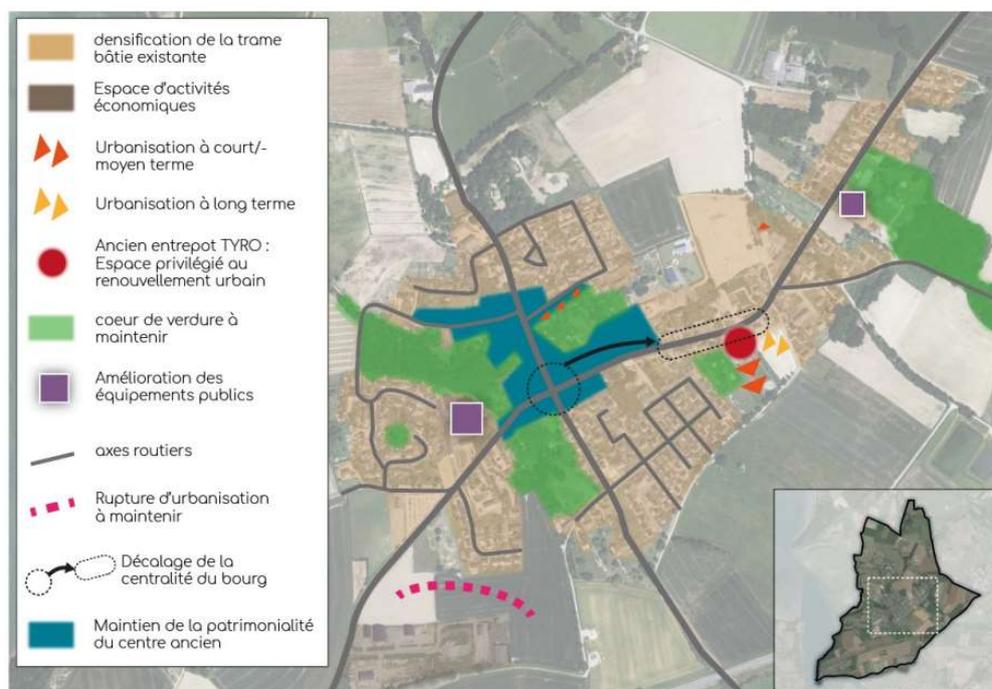
La gestion entre espaces bâtis et non bâtis devra garantir des espaces de respiration.

Les espaces publics devront être pensés pour l'ensemble des usagers et être propices au lien social.

Une centralité revisitée.

La trame urbaine du bourg s'organise initialement comme un village-rue sur laquelle se sont implantés les commerces et services. La commune souhaite réorganiser les activités de proximité sur la partie Est du bourg, en mobilisant les espaces de renouvellement urbain (entrepôts TYRO), en contact direct avec les nouveaux quartiers.

Concernant les équipements publics, le projet du PLU vise à pérenniser les infrastructures existantes et les rendre plus efficaces au regard des enjeux sociaux et environnementaux, les éventuels travaux devront améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments tout en veillant à les rendre accessibles. (Restructuration de l'Espace Solidor).



synthèse des orientations pour le développement urbain du bourg

3 / Réinventer les mobilités : moyens proposés par le PLU pour offrir aux Nonaisiens des nouveaux supports de déplacement intra et inter communaux :

Un axe central à structurer.

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 se destine à devenir le support de la nouvelle centralité par des aménagements de sécurité en faveur d'une circulation apaisée et adaptée à la réalité des flux.

Garantir une accessibilité pour tous.

Une réflexion d'amélioration des conditions d'accessibilité entre les différents quartiers du bourg permettra de remettre en question l'hégémonie de l'automobile sur l'espace public.

Le PLU veillera à développer les liaisons douces accessible aux personnes à mobilité réduite entre les quartiers, en cohérence avec la redéfinition de la polarité de proximité associant commerces et services le long de la rue Jacques Cartier.

En parallèle, la place de l'automobile sera réinterrogée tant pour les surfaces qu'elle mobilise (voirie et stationnements) qu'au niveau de son impact paysager, aussi bien dans les nouveaux développements urbains que dans la transformation de l'existant.

Apaiser les entrées de bourg.

La programmation d'une nouvelle bretelle depuis la RN 176 amène à réorganiser la circulation sur le territoire. Pour accompagner cet aménagement qui intégrera une aire de covoiturage, la commune souhaite améliorer les connexions avec le centre-bourg.

Les aménagements de la voie à l'entrée Sud du bourg devront tenir compte des séquences paysagères entre la RN 176 et le bourg.

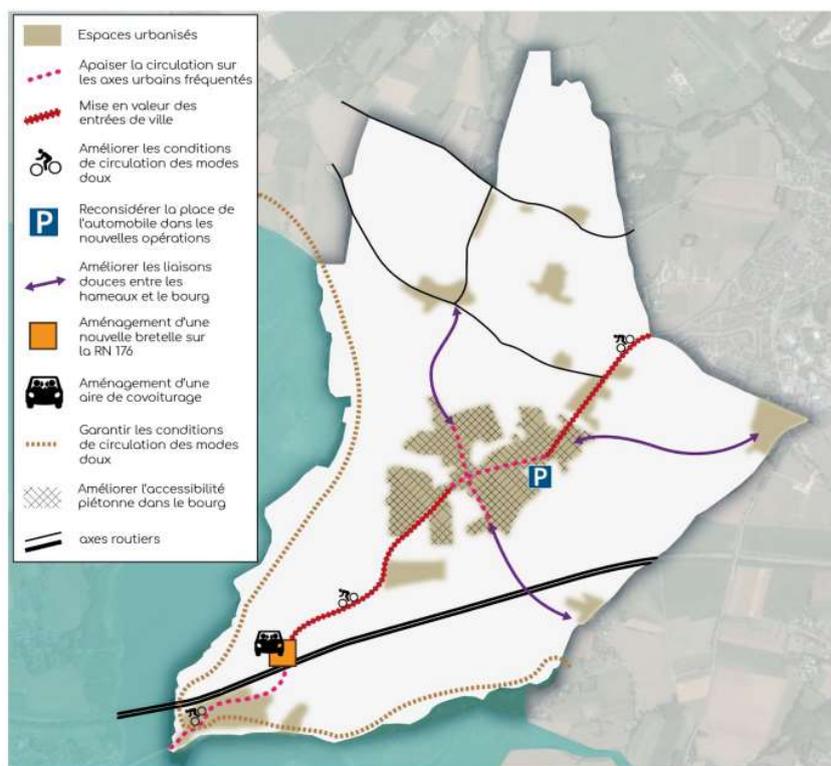
Au nord, l'axe reliant Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine devra aussi être amélioré pour offrir des conditions optimales de liaison entre ces deux entités urbaines géographiquement proches.

Une connectivité élargie.

La commune est parcourue par un réseau de chemins et de voies rurales. C'est un support de découverte du cadre de vie Nonaisien et un potentiel de connexion avec les territoires voisins.

La mobilisation de ce réseau et ses adaptations permettront d'améliorer la connectivité entre le bourg et les hameaux de la commune, mais aussi avec les bourgs voisins (Pleudihen, Plouër, Châteauneuf ou Saint-Suliac).

À ce titre, des prescriptions ou des aménagements de sécurisation seront envisagées sur certains axes afin d'assurer leur pérennité dans le temps et permettre un usage élargi limitant d'éventuels conflits d'usage. Les sentiers de randonnée feront aussi l'objet d'une protection spécifique et de nouvelles connexions seront envisagées, en particulier dans le cadre de l'itinéraire de grande randonnée (GR).



1.3.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1.3.3.1 OAP thématique « Trame verte et bleue »

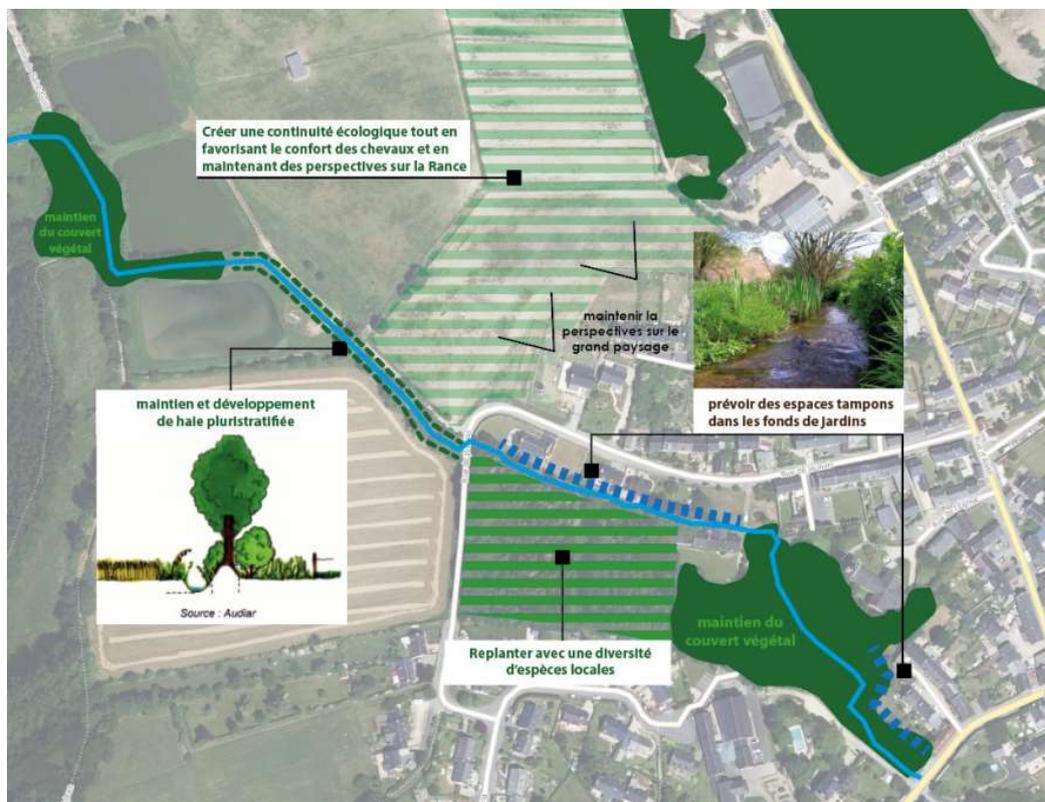
Orientation 1 : Réhabiliter les ripisylves

Le territoire de la Ville-ès-Nonais comporte essentiellement 3 cours d'eau mineurs qui se jettent dans la Rance. L'objectif est d'améliorer les conditions écologiques et physico-chimiques de ces cours d'eau et de leurs abords en guidant leurs aménagements.

Le ruisseau du Vault Doré : Il prend sa source au niveau du centre-bourg et se jette rapidement dans la Rance en drainant une partie des eaux urbaines du territoire. Son corridor est composé de différentes séquences de boisements en amont et d'espaces plus ouverts en aval.

Les enjeux : proximité des espaces habités pour la qualité du cours d'eau, démarche paysagère, rupture dans la continuité écologique sur le centre équestre et ses terrains.

La recherche d'équilibre entre préservation des cônes de visibilité et continuité écologique est un enjeu majeur.



Ruisseau du Pontlivard - Partie Nord : Il draine les eaux de ruissellement de la partie Est du bourg. La partie amont du ruisseau est boisée. La partie aval au niveau de la station d'épuration abrite des espèces limicoles. Dans cette séquence, le ruisseau pourrait être reméandré de manière à développer la fonctionnalité des zones humides qui le bordent.



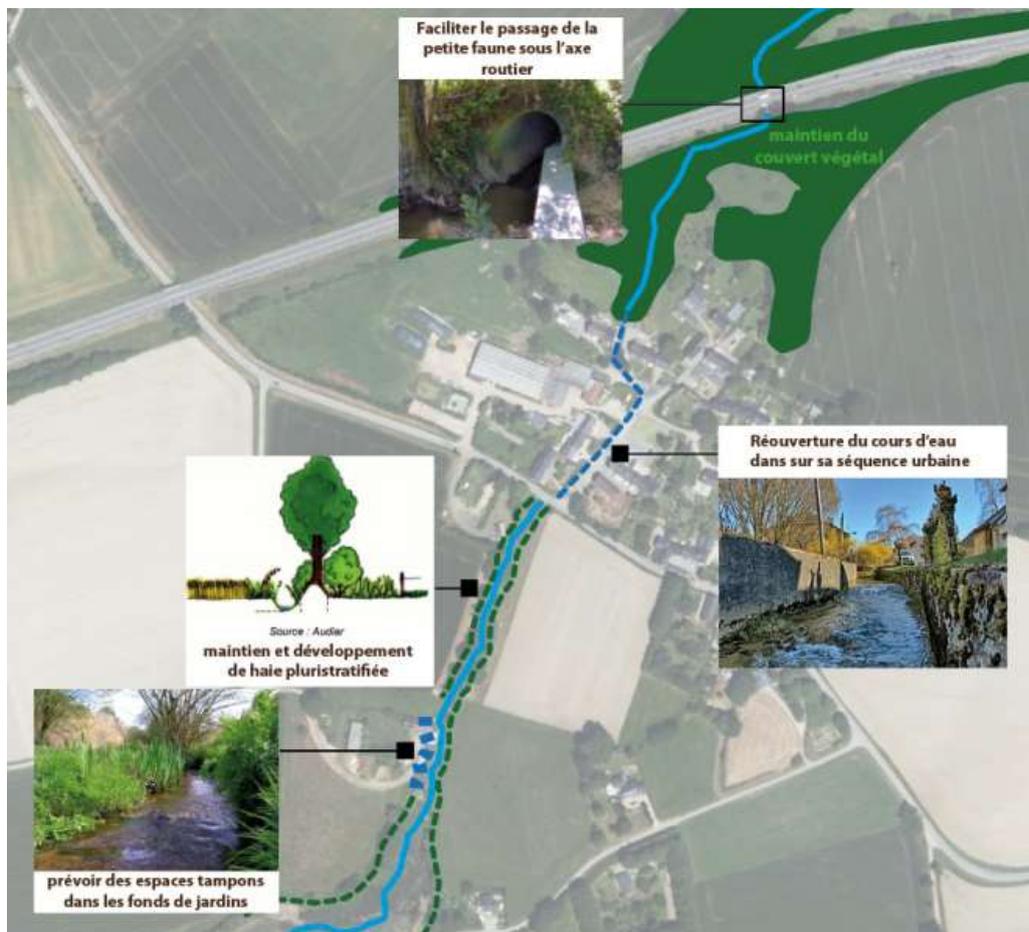
Ruisseau du Pontlivard - Partie Sud : cette section du cours d'eau se situe entre la RN 176 et son embouchure dans les vasières de la Rance.

On distingue trois séquences : Une séquence boisée sous forme de peupleraie refuge de biodiversité, une séquence "urbaine" où le cours d'eau est canalisé sous le hameau du Pontlivard, et une séquence champêtre où le ruisseau suit un linéaire bocager avant de se jeter dans la Rance.

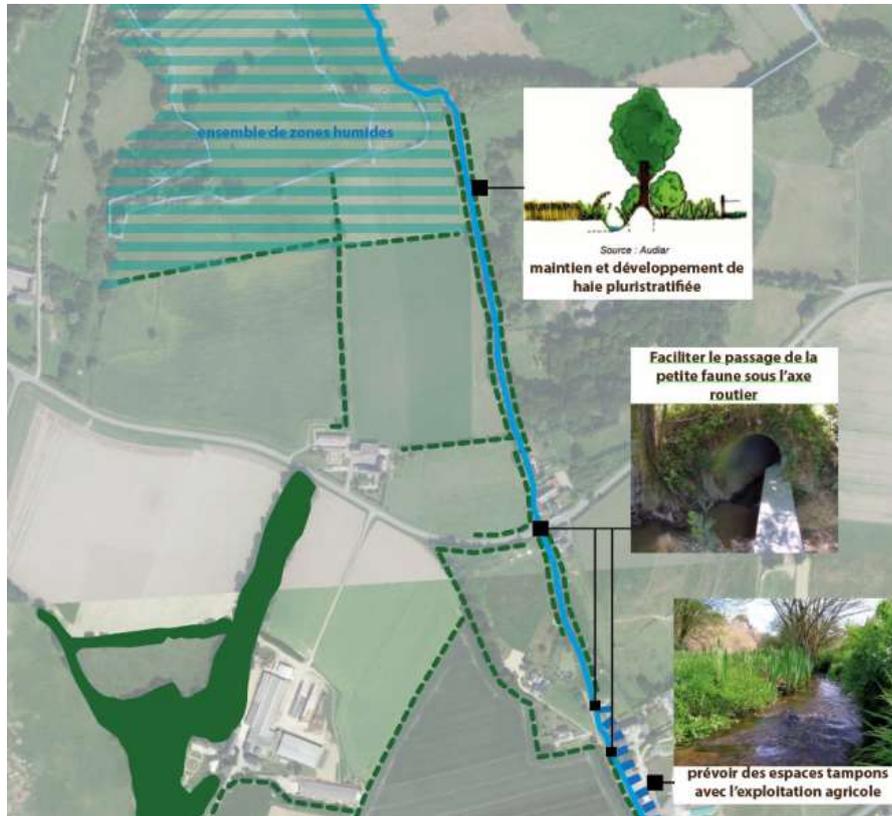
La séquence urbaine représente une rupture majeure dans la continuité formée par la ripisylve.

L'objectif est de remettre le ruisseau à l'air libre dont les effets bénéfiques attendus sont :

- Amélioration de la continuité écologique
- Appréhender les épisodes de débordements déjà observés sur le hameau
- Participer à l'ambiance et au cachet de ce hameau.



Ruisseau des bas marais : Il prend sa source sur le hameau de l'Écure et chemine vers les marais au Nord du territoire qui forment un ensemble remarquable de zone humides. Son lit est ponctuellement bordé de construction. L'objectif est de garantir une qualité de corridor à cet espace malgré sa faible épaisseur sur une partie de son tracé. En parallèle, un autre corridor identifié à l'Ouest (la Haute Motte) a aussi vocation à être renforcé par la plantation et le maintien de haies.



Orientation 2 : Maillage bocager.

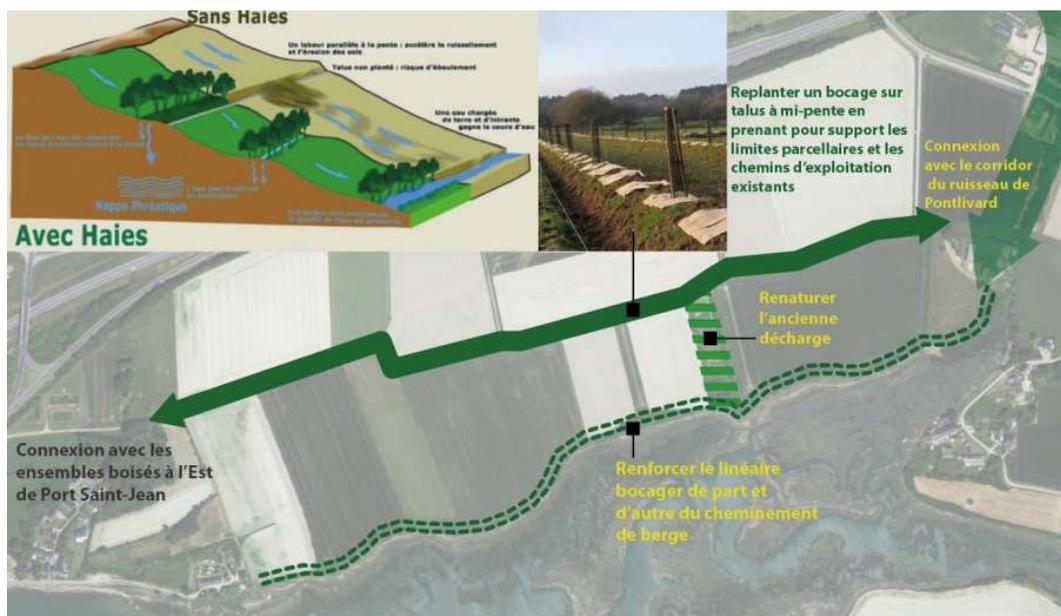
La Ville-ès-Nonais s'est engagée depuis plusieurs années dans des opérations de replantation de haies dans son espace rural et agricole afin de reconstituer les continuités écologiques là où elles font le plus défaut. Le bocage joue un rôle majeur dans l'équilibre écologique des espaces ruraux. Il est le support de circulation pour la faune et favorise la régulation des eaux de surface par sa capacité de rétention et de filtre face aux excès météorologiques.

L'objectif est de :

- Rétablir des continuités écologiques là où elles font majoritairement défaut
- Lutter contre le phénomène d'érosion dans les versants les plus vulnérables
- Garantir les ouvertures paysagères sur le grand paysage de la Rance.

Les haies mono-spécifiques sont à proscrire pour leur vulnérabilité, la variété des essences d'arbres et d'arbustes enrichit le bocage d'usages multiples bénéfiques à la biodiversité ainsi qu'aux usages anthropiques. Le maintien de bandes herbacées en lisière permet d'assurer le caractère multi-strate. L'organisation des haies doit atténuer les vents dominants, l'érosion des sols et les ruissellements et contribue à réduire l'impact visuel du bâti.

Versant Sud : Entre Port-Saint-Jean et Pontlivard, ce grand versant Sud est l'un des secteurs le moins pourvu en linéaires bocagers. Les pentes nues sont très sujettes à l'érosion comme en témoignent les effets du lessivage des sols en aval des parcelles cultivées.

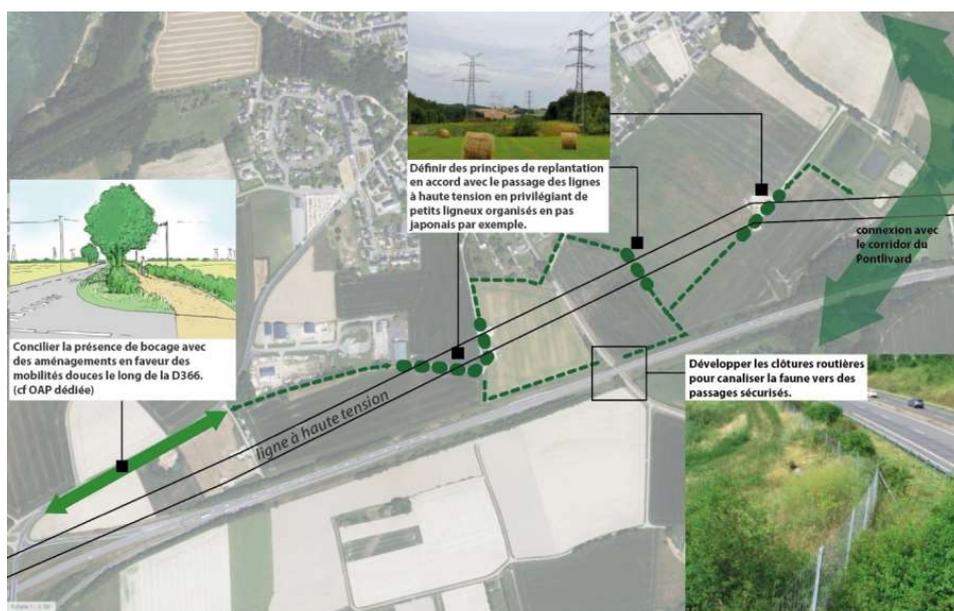


Plateau central : Interface agricole entre le bourg et la RN 176, cet espace cultivé est pauvre en supports de biodiversité. La recomposition du maillage bocager doit en outre tenir compte de la ligne électrique à haute tension et des problématiques d'entretien de ce réseau.

RD 366 Ouest : envisager les plantations en même temps que le développement de voies douces ; Plantations en "pas japonais" dans les secteurs au contact de la ligne électrique pour ne pas compromettre les possibilités d'entretien par RTE ;

La plantation de bocage devra faire converger la faune vers l'ouvrage de traversée vers Pontlivard, la RN 176 devra être protégée par des grillages adaptés ;

Connecter la continuité écologique au corridor du ruisseau de Pontlivard développé plus haut.



Orientation 3 : continuités écologiques en milieu urbain

Les espaces urbains forment des ruptures dans les continuités écologiques du territoire. La pauvreté du tissu végétal est aussi un inconvénient pour le confort urbain et plus largement la santé. Pour combattre le dérèglement climatique, le végétal se présente comme un allié de taille pour améliorer le cadre de vie des espaces habités. De plus, l'imperméabilisation des sols impacte les écosystèmes et le cycle naturel de l'eau.

L'objectif de ces orientations vise à guider la renaturation des espaces urbains afin d'améliorer la condition du vivant d'une part et d'améliorer le cycle naturel de l'eau d'autre part.

- Les jardins et espaces privés : des préconisations en faveur de la biodiversité sont énoncées pour améliorer le cadre de vie des habitants et la qualité du paysage urbain.
- Les revêtements des espaces fonctionnels tels que les places de stationnement ou les allées d'accès aux habitations devront être perméables.
- Tant dans l'espace privé que public, les arbres permettent de stocker le carbone et de réguler l'eau, ils améliorent le confort urbain en agissant comme des climatiseurs naturels et représentent des refuges pour de nombreuses espèces.
- La gestion de l'eau : l'aménagement des espaces urbains doit favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement. Les infrastructures de gestion des eaux pluviales participent aux paysages urbains et deviennent un élément de la trame verte et bleue en créant des relais de biodiversité et des espaces de respiration.
- La gestion de l'éclairage : c'est une source de nuisance importante pour la faune nocturne et une dépense importante pour les collectivités. Les principes énoncés visent à privilégier des éclairages discrets et peu impactants. En dehors des voies de circulation majeures, un balisage des itinéraires par des éclairages proches et orientés vers le sol est préférable. Le choix de poteaux situés à mi-hauteur ou des luminaires intégrés à des plots est recommandé. L'emploi de candélabres devra être ponctuel et réservés aux espaces pertinents telles que les placettes, les entrées de rue.

1.3.3.2 OAP thématique «Densification de la trame urbaine».

La densification des espaces urbanisés se traduit d'une part à travers des opérations de réhabilitation et transformation ou d'extension des bâtis et d'autre part de nouvelles constructions viennent aussi s'inscrire dans les dents creuses du tissu urbain.

Optimiser le foncier :

- Évaluer la capacité du terrain à être divisé pour accueillir une nouvelle construction par rapport à sa taille et sa forme, son occupation initiale et les voisinages, et les règles du document d'urbanisme.
- Privilégier les parcelles étroites : Le modèle de la parcelle étroite dite "en lanière" est privilégié car il offre une optimisation des surfaces et des réseaux ainsi que des meilleures conditions d'intimité. La mitoyenneté sera donc encouragée de part et d'autre de l'habitation dans le sens où elle limite davantage les déperditions de chaleur.

Une intégration harmonieuse : Dans les espaces périphériques au centre ancien, les surfaces disponibles sont nombreuses et offrent des opportunités à accueillir de nouveaux logements. Cette densification dans un tissu à majorité pavillonnaire impose quelques principes garantissant un respect du voisinage.

- Garantir l'intimité : le projet immobilier s'inscrira de manière à limiter au mieux les vis-à-vis sur les jardins et espaces d'agrément extérieurs (terrasses).
- Prendre en compte l'organisation du bâti environnant, éviter le plus possible les vues plongeantes sur les jardins, prévoir des espaces tampons comme une voie publique ou un écran végétal.

Respecter l'ensoleillement

- L'implantation des constructions devra intégrer la course du soleil, notamment en période hivernale, afin de réduire au maximum les ombres portées potentielles sur les bâtiments avoisinants.

L'éventualité d'implantation d'un bâti plus haut que ceux de l'environnement immédiat sera privilégiée au Nord.

- Favoriser les gains énergétiques : La conception des bâtiments doit prendre en compte les apports solaires afin de minimiser la consommation de chauffage, de profiter de la luminosité naturelle, et de faciliter l'exploitation d'énergies renouvelables.

La qualité de la forme urbaine.

- Respecter la typologie sans l'imiter, assurer la mise en œuvre d'une silhouette urbaine harmonieuse et travailler les transitions entre l'ancien quartier et le nouveau.
- Comprendre le contexte pour mieux l'accompagner : L'urbanisation est caractérisée par une typologie et des choix de matériaux qui correspondent aux pratiques et usages de la période de construction. Dans la démarche de dialogue entre l'ancien et le nouveau, l'usage de matériaux nobles comme la pierre, même de manière partielle permet d'accompagner ces transitions.
- Créer des transitions douces entre différents ensembles bâtis ayant une volumétrie et des hauteurs différentes, les opérations les plus hautes proposeront des solutions architecturales progressives.

Abris de jardin et autres annexes.

Les abris de jardins sont des annexes de l'habitation principale dont les volumes participent à la forme urbaine. La réflexion autour de ces constructions se doit de respecter certains principes pour une harmonie d'ensemble.

- Une architecture à soigner par le choix des matériaux, la composition générale des façades et des détails.
- S'inscrire en limite de propriété : les constructions annexes viendront s'inscrire sur au moins une limite séparative. La position des annexes tiendra compte de l'environnement immédiat comme les annexes des terrains voisins.
- Privilégier les matériaux naturels : l'usage du bois et l'emploi de teintes naturelles sont recommandés.
- La végétation pour insérer le volume : la plantation de végétaux sur les abords est encouragée afin d'atténuer l'impact paysager du volume.

1.3.3.3 OAP thématique «Les clôtures ».

Les orientations proposées ont pour but de guider l'aménagement de clôtures en harmonie avec l'identité urbaine nonaisienne.

Les principes généraux sont :

- L'harmonie : Une prise en compte de l'environnement pour accorder la future clôture au voisinage.
- La simplicité et l'association : L'homogénéité est recherchée, l'association de plusieurs types de clôtures doit être réfléchi.
- Eviter les excès : linéaires trop long ou clôtures trop hautes.
- Durabilité : matériaux pérennes et faciles d'entretien.
- Clôturer n'est pas indispensable.

Les clôtures en bois : matériau conseillé pour son faible impact carbone et son intégration dans le paysage. Eviter les panneaux bois préfabriqués pour leur caractère répétitif et diversifier au-delà d'une dizaine de mètres.

Les clôtures végétales : elles sont un atout paysager et un refuge de biodiversité au sein des espaces bâtis. Eviter les haies uniformes et favoriser des compositions variées. Associer le végétal à d'autres types de clôtures, murets, gabions, poteaux.

Les clôtures métalliques : de style ancien ou moderne, elles sont souvent associées à un muret. Les clôtures en treillis soudés sont à éviter car peu esthétiques, les associer impérativement au végétal.

Murs et murets : favoriser les matériaux naturels qui s'intègrent mieux dans l'environnement. Dans les terrains en pente l'effet « palier » rompt la monotonie du paysage, favoriser les associations du minéral et du végétal.

Les clôtures synthétiques : l'usage de matériaux synthétiques est fréquent car peu onéreux, mais ils vieillissent mal. Leur emploi est déconseillé en particulier en interface avec l'espace public. Réserver leur emploi à des parties non visibles de la rue.

1.3.3.4 OAP thématique «Installations solaires ».

La transition énergétique implique d'augmenter les moyens de production d'énergie renouvelable. Parmi eux, les panneaux photovoltaïques et thermiques (production d'eau chaude) se développent avec un impact paysager non négligeable. Il devient nécessaire de concilier les enjeux de transition énergétique et la protection du patrimoine bâti et paysager.

Pour la bonne intégration architecturale et paysagère des installations solaires sur bâtiments et au sol, des principes généraux sont édictés suivant le secteur d'implantation.

En centre bourg : préserver les constructions pittoresques anciennes de toute installation photovoltaïque, favoriser l'installation en cœur d'îlot, éviter une visibilité sur l'espace public.

Dans les quartiers périphériques : composer de manière soignée en toiture et dans les jardins privés, privilégier l'installation sur les annexes dans les jardins privés.

Zones d'activités : investir les parkings, optimiser les grandes surfaces de toitures.

Zones agricoles : Créer des hangars agricoles à 2 pans de toiture.

Les secteurs de projet : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Au sein des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini. La pièce 3 du dossier de PLU précise les dispositions applicables.

1.3.3.5 OAP sectorielle «Secteur Roty».

Le secteur ROTY se situe au Sud-Est du bourg, en contact avec l'urbanisation pavillonnaire.

Les terrains à urbaniser sont constitués d'une ancienne friche industrielle «Entrepôts ROTY», d'une partie d'un parc d'agrément, et d'une parcelle agricole pour une surface totale de 12050 m² environ.

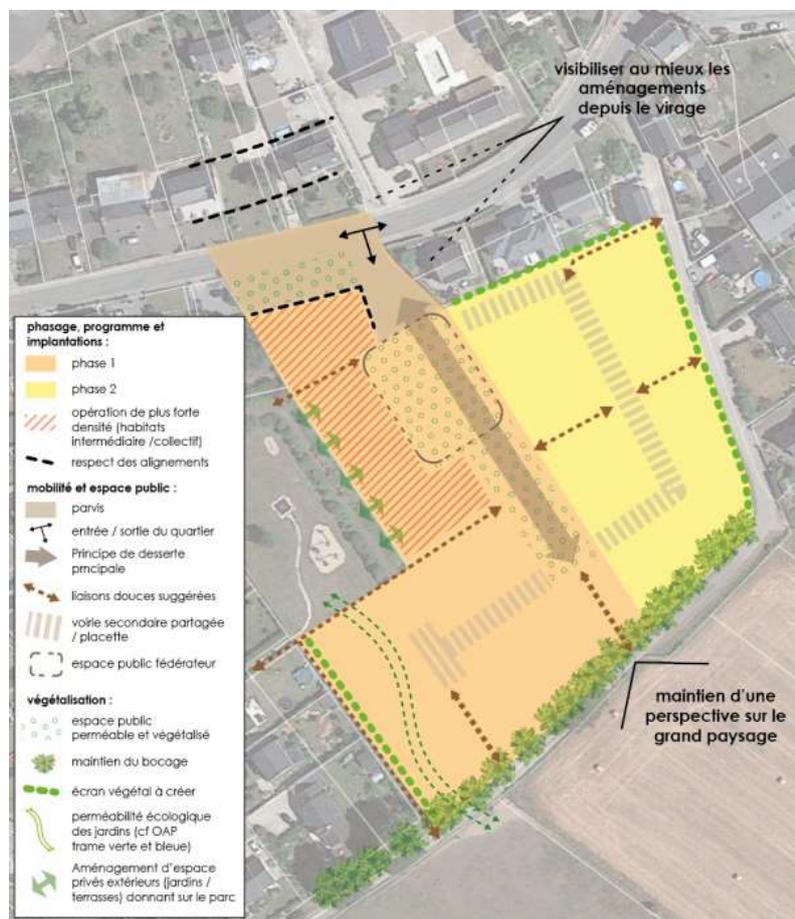
C'est le principal secteur de développement résidentiel de la commune sur la durée du PLU, il vise à recevoir un programme de diversification des logements avec notamment : 12,5% de logements sociaux, 30% de logements T3 et moins et 10% de T4.

L'urbanisation sera programmée en 2 phases représentée graphiquement sur le schéma d'OAP :

- Phase 1 : les terrains des anciens entrepôts et la partie Sud du parc (plus de 7000m²)
- Phase 2 : la partie agricole (environ 4000m²)

Le nombre de logements par phase n'est pas précisé.

Des principes d'aménagement pour la desserte du quartier, l'organisation du stationnement, les liaisons douces, les formes bâties et les perméabilités écologiques viennent compléter le règlement du PLU.



1.3.3.6 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. Ils sont adjacents à la rue du Roi Arthur qui dessert des quartiers d'habitations.

Il est possible de construire à minima 6 logements en linéaire le long de la rue du Roi Arthur.

Les principes d'aménagement préconisent la mitoyenneté, avec une petite cour en interface entre la rue et l'habitation intégrant les stationnements. 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.

La rue du Roi Arthur sera mise à sens unique, ce qui permettra d'offrir davantage d'espace aux piétons et aux cycles.

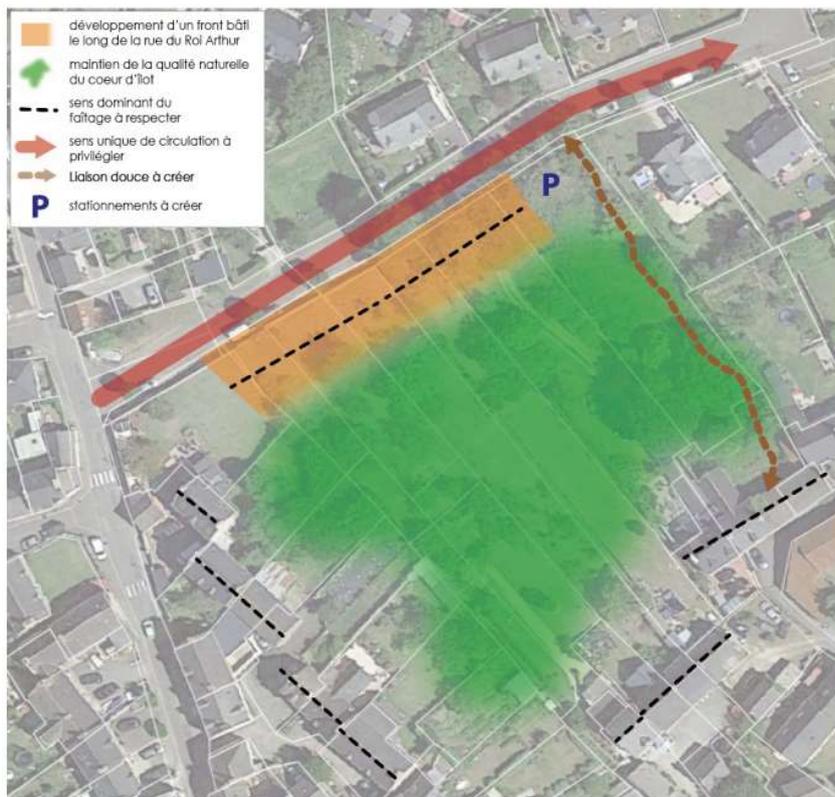


Schéma général de l'OAP "Roi Arthur"

1.3.3.7 OAP sectorielle «Clos Chenaux».

Le secteur est dédié à l'habitat démontable. Situé en arrière du front bâti de la rue Jacques Cartier et séparé du lotissement Saint Laurent par le chemin du Clos Chenaux, il est ceinturé au Nord-Est par une lisière végétale et au Sud par d'anciens hangars.

L'opération devra prévoir un minimum de 4 constructions légères destinée à l'habitat.

Afin d'optimiser l'occupation des sols, les implantations privilégieront les bordures de l'unité foncière. L'espace central pourra être mobilisé pour une mutualisation de surface ou 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.

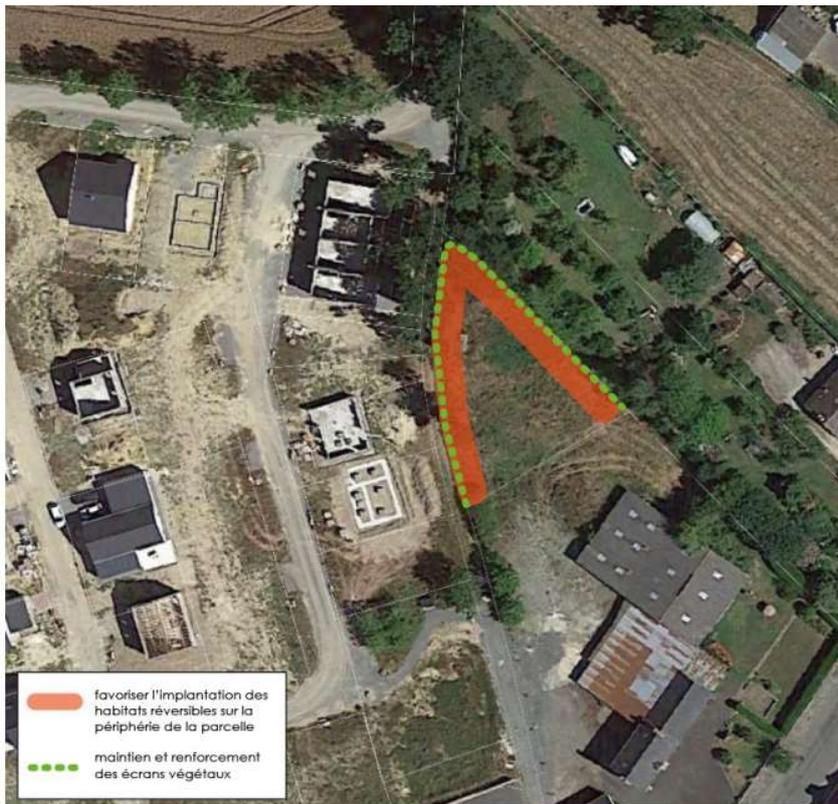


Schéma général de l'OAP "Roi Clos Chenaux"

1.3.3.8 OAP sectorielle «RD 366/rue Jacques Cartier».

La route départementale 366 traverse le territoire de la commune du Nord-Est au Sud-Ouest en traversant le bourg, où elle devient la rue Jacques Cartier, pour relier Port Saint Jean. Elle est aussi le point d'accroche pour les commerces et services existants sur le bourg.

Cet axe routier souffre de faiblesses relatives à la sécurité routière et au confort d'usage.

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'améliorer la sécurité routière et le confort de circulation à l'ensemble des usagers, de requalifier la qualité paysagère tout au long de l'axe et en particulier celle des entrées de bourg au Nord et au Sud.

Les orientations se déclinent en deux parties Nord et Sud.

La partie Nord allant de la limite communale avec Châteauneuf-d'Ille et-Vilaine



1 / Joindre les deux bourgs :

Depuis la limite communale avec Châteauneuf jusqu'aux premières habitations de la Ville Es Nonnais, le projet prévoit l'aménagement d'une voie sécurisée pour les cycles et les piétons, accompagnée d'un linéaire végétal.

2 / Entrée de bourg / Solidor

Sécuriser l'ensemble des usagers de la voie par un effet de sas, en créant des parterres plantés, et en végétalisant les linéaires de stationnement sans compromettre le confort de circulation des modes doux.

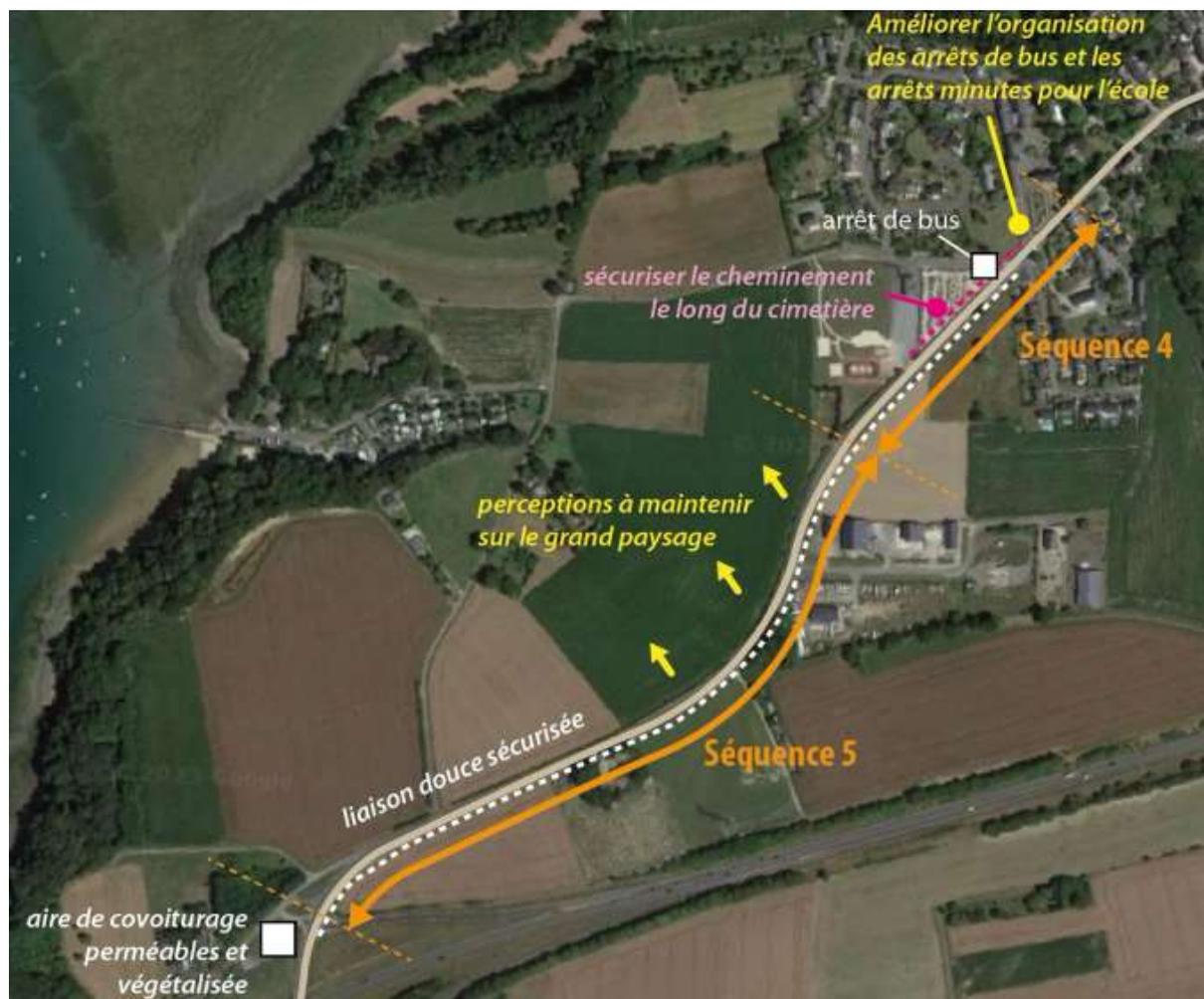
3 / Bourg historique.

La largeur de la voie diminue dans le centre-historique. Il s'agit de rééquilibrer l'espace routier et l'espace des modes doux. Les aménagements des cheminements piétons seront conçus pour toutes les mobilités contraintes (personnes à mobilité réduite, poussettes...etc).

Sur la voirie circulée par les automobiles, des chicanes permettront de réduire la vitesse par une circulation alternée.

Aux carrefours avec les voies secondaires et les ruelles, des aménagements spécifiques seront préconisés.

La partie Sud, depuis le croisement avec la rue Du Guesclin/rue d'Aleth jusqu'à la RN 176.



4 / Entrée Sud

La section de voie entre depuis le parc de la mairie jusqu'au parking du stade est bien aménagée. Les préconisations visent à maintenir la qualité paysagère et les éléments qui la constituent, en particulier les arbres de haut jet.

La réorganisation des arrêts de bus sera préconisée en mobilisant les espaces disponibles au croisement de la rue de Vigneux. Ils permettront aussi de faciliter les arrêts minute lors des entrées et sorties des classes.

Depuis le cimetière jusqu'à l'entrée du stade, une sécurisation des cheminements piétons est souhaitée par la pose de plots/poteaux bois.

5 / Vers la Rance

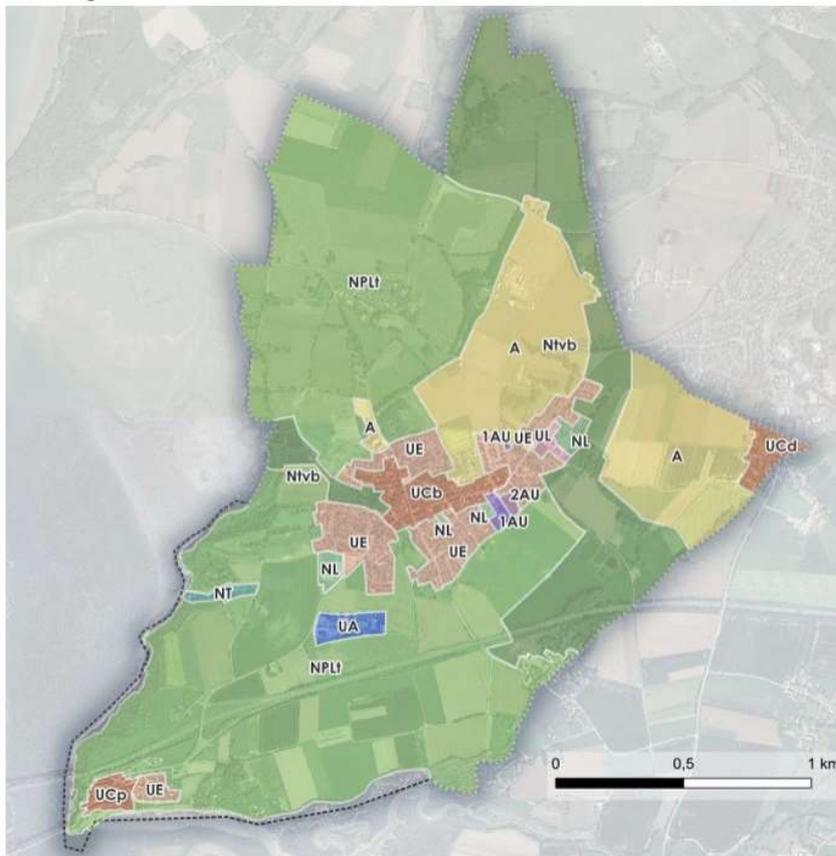
Un emplacement réservé (n°9) est inscrit dans le projet de PLU. Il permettra de créer une liaison douce sécurisée et paysagée le long de la départementale.

Une aire de covoiturage sera créée au niveau de l'échangeur avec la RN 176, elle sera également paysagée et les revêtements devront être perméables.

1.3.6 Le règlement.

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

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	
Ntvb	73.42	
NPLt	253.63	66.58 ha
A	66.58	

Le règlement littéral.

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

Il comprend en préliminaire des règles applicables à chaque zonage les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du document. Elles apportent des éléments de compréhension sur les contraintes spécifiques liées aux éléments naturels ou artificiels imposables au projet de plan local d'urbanisme. Elles peuvent également imposer un nuancier pour les matériaux de construction, des choix d'essences végétales pour les plantations, et des règles de calcul pour les stationnements automobiles.

Les emplacements réservés :

N° ER	Objet de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie (m²)
1	Aménagement du bois et création de voie douce	Commune	1771 m²
2	Stationnements et aménagements aux abords de l'école	Commune	1112 m²
3	Equipements publics et ou logements sociaux	Commune	718 m²
4	Equipements publics/Espaces publics	Commune	2174 m²
5	Création d'une voie douce	Commune	567 m²
6	Création d'une voie douce	Commune	1218 m²
7	Création d'une voie douce	Commune	461 m²
8	Elargissement de la voie pour liaison douce	Département	2454 m²
9	Elargissement de la voie pour liaison douce	Département	336 m²
10	Création d'un point d'apport volontaire	Commune	50 m²
11	Création d'une voie douce et logements sociaux	Commune	1620 m²
12	Création d'une voie douce	Commune	51 m²
13	Création de logements sociaux	Commune	846 m²
14	Création de logements sociaux	Commune	586 m²

Les zones urbaines (U)	
<p>Elles regroupent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p>Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.</p>	
Zone UC	<p>La zone UC correspond aux secteurs d'urbanisation ancienne du territoire. Elle comprend trois sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le bourg historique classé en UCb ○ Doslet classé en UCd ○ Port Saint Jean classé en UCp <p>Ces espaces sont porteurs de patrimonialité à respecter tant par l'environnement bâti que sa structure urbaine.</p> <p>Sont autorisés dans l'ensemble des zones UC :</p> <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Hébergement ○ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ○ Bureaux, ○ Autres équipements recevant du public, ○ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, <p>Uniquement en zone UCp et UCb:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Restauration. <p>Uniquement en zone UCb :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Artisanat et commerce de détail, ○ Hébergement hôtelier et touristique, ○ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, ○ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
Zone UE	<p>Les zones UE correspondent à la zone d'urbanisation périphérique. Elles se composent en grande partie de développements résidentiels sous forme pavillonnaire. Différentes générations d'habitat se côtoient dans ces zones.</p> <p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Logement ○ Hébergement ○ Bureaux et activités de s'effectue l'accueil d'une clientèle à la condition d'être compatible avec la sous-destination « logement », ○ Autres équipements recevant du public, ○ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ○ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, ○ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ○ Équipements sportifs
Zone UA	<p>La zone UA concerne le parc d'activités des Grands Champs, situé au Sud du bourg de la Ville-ès-Nonais.</p> <p>Cet espace est dédié à l'accueil d'activités économiques.</p> <p>La zone des Grands Champs est caractéristique par son architecture homogène. Les constructions présentent un impact sur le grand paysage. Dans cette mesure, la zone n'a pas vocation à s'étendre davantage. Les règles qui suivent ont pour but de favoriser la densification du secteur dans des proportions mesurées.</p> <p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Industrie ○ Entrepôt ○ Commerce et activité de service avec accueil de clientèle à la condition qu'elles ne viennent pas en concurrence directe avec des activités déjà implantées dans le centre-bourg (zone UCb et UE) ○ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ○ Autres équipements recevant du public. <p>De plus, sont interdites les installations classées pour la protection de l'environnement.</p>
Zone UL	<p>La zone UL concerne essentiellement un secteur urbain de la salle des fêtes et des ateliers communaux ainsi que leurs espaces techniques et fonctionnels (stationnements, stockage). Cette zone est avant tout destinée à permettre la pérennité des infrastructures présentes tout en visant à améliorer leur qualité et leur usage.</p> <p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Locaux et bureaux accueillant du public

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ○ Équipements sportifs ○ Autres équipements recevant du public ○ Commerce et activité de service ○ Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale.
Les zones à urbaniser (AU)	
<p>Les zones AU correspondent aux secteurs à urbaniser de la commune. Ces terrains sont principalement destinés à des programmes d'habitats respectant le principe d'urbanisation dense et venant répondre aux enjeux de diversité des formes urbaines et de mixité sociale.</p> <p>Conformément aux principes de l'OAP « Roty » des sous-destinations de commerce et d'activités pourront s'implanter dans ce secteur.</p> <p>Ne sont autorisées que les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Logement ○ Hébergement ○ Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à la condition d'être compatible avec la sous-destination « logement », ○ Artisanat et commerce de détail sous condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation du secteur ○ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation du secteur ○ Autres équipements recevant du public, ○ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ○ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, ○ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ○ Équipements sportifs 	
Les zones Naturelles	
Zone Ntvb	<p>Les secteurs Ntvb correspondent aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Cette zone a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Il s'agit de limiter fortement la constructibilité mais il est possible de l'y admettre sans dénaturer le paysage. Ces secteurs ont vocation à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ; ○ Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.
Zone NPlt	<p>La zone NPlt correspond aux espaces proches du rivage. Il s'agit d'une large frange littorale de la commune. Elle concerne notamment les hameaux de la Baguais, de Pontlivard, la Haute Motte, Vaubœuf, les Rochaux, les Ferrières et la Saurais.</p>
Zone NT	<p>La zone NT correspond au camping communal implanté sur le secteur du Vigneux</p>
Zone NL	<p>La zone NL correspond aux secteurs aménagés pour le loisir et les activités sportives ainsi qu'à des espaces de respiration non bâtis situés dans le bourg ou sur sa périphérie à l'image du parc Solidor.</p>

Les zones Agricoles

Les zones A définissent les espaces où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les constructions nécessaires aux activités agricoles.

Ces secteurs ont vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles ;
- Permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

Le règlement graphique.

Le règlement graphique est constitué de 2 planches couleur :

Une planche à l'échelle 1/4000^{ème} pour l'ensemble du territoire de la commune et une planche comprenant 5 focus sur les parties urbanisées de la commune : le centre bourg à l'échelle 1/1500, Port Saint Jean, Doslet, La Baguais et Pontlivard à l'échelle 1/1000.

Elles représentent les différentes zones du projet de PLU, urbaines, agricoles et naturelles, les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement, les emplacements réservés, les prescriptions diverses et les servitudes, ainsi que les dispositions relatives aux espaces naturels et au patrimoine. Les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N sont repérés par une étoile et les éléments de petit patrimoine protégé sont repérés par un triangle orange. Les bâtiments à protéger faisant partie du patrimoine architectural et culturel sont repérés en bleu.

1.3.8 La concertation.

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. Conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, la concertation doit associer pendant la durée du projet, les habitants, les associations locales, les représentants de la profession agricole et toute personne concernées par le projet.

La concertation a été organisée de la manière suivante :

Parutions d'articles dans le bulletin municipal avant l'arrêt du PLU pour tenir les habitants informés de l'avancée de la révision du document d'urbanisme,

Organisation de deux ateliers de concertation grand public portant sur :

- Le diagnostic, les enjeux et la stratégie globale d'aménagement et de développement durable.
- La traduction règlementaire et opérationnelle du projet d'aménagement et de développement durable.

Affichage en mairie d'une exposition continue de panneaux, faisant apparaître les éléments du diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les orientations d'aménagement et de programmation et les traductions règlementaires

Mise à disposition d'un registre permettant au public de consigner ses observations et remarques jusqu'à l'arrêt du projet,

Mise à disposition des documents d'étude sur une page internet dédiée,

Information sur l'avancée de la révision du Plan local d'Urbanisme sur le site internet de la commune.

Deux réunions publiques ont été organisées le 17 octobre 2023 et le 14 mai 2024.

Réunion n°1 : Environ 60 personnes ont participé aux ateliers autour des problématiques d'aménagement du territoire et du cadre de vie au quotidien.

Réunion n°2 : Environ 20 personnes étaient présentes.

Les ateliers de concertation sont organisés en suivant les axes du PADD :

- Protéger les ressources locales,
- Habiter la Ville-ès-Nonais,
- Réinventer les mobilités

Les participants pouvaient questionner et débattre sur chacun des thèmes. Une restitution est effectuée à la fin du débat et un moment d'échange et de questions précède la clôture de la réunion.

Une contribution a été déposée sur le registre papier portant sur l'aménagement du secteur ROTY et sur le maintien des aménités locales.

Un seul courrier a été reçu d'un propriétaire demandant le maintien de sa parcelle en zone constructible.

1.4 Composition du dossier d'enquête publique

Arrêté Municipal n° 24/44 du 9 octobre 2024 prescrivant l'enquête et ses modalités.

Registre d'enquête publique

Dossier d'Enquête Publique du Projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme.

Il a été réalisé par François Bouland, Géographe Urbaniste, en charge des études de révision du PLU.

Il contient les pièces suivantes :

I . RAPPORT DE PRESENTATION

- 1.1 - Etat Initial de l'environnement
- 1.2 – Diagnostic du territoire
- 1.3 – Justification des choix et évaluation environnementale
- 1.4 – Atlas des espaces mobilisables au processus de densification

II . PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

III . ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

IV . REGLEMENT graphique et écrit

- 4.1 - Règlement écrit
- 4.2 - Règlement graphique – planche 1 Commune complète au 1 :4000^{ème}
- 4.3 - Règlement graphique – planche 2 Focus sur les espaces urbains 1 :1500^{ème} et 1 :1000^{ème}

V . ANNEXES

- 5.1 Tableau des servitudes d'utilité publique
- 5.2 Plan des servitudes d'utilité publique
- 5.3 Annexes Sanitaires
 - 5.3.1 Plan du réseau eau potable (Bourg)
 - 5.3.2 Plan du réseau eau potable (Port Saint Jean)
 - 5.3.3 Plan des eaux pluviales (Bourg)
 - 5.3.4 Plan des eaux pluviales (Port Saint Jean)
 - 5.3.5 Plan du réseau des eaux usées (Bourg)
 - 5.3.6 Plan du réseau des eaux usées (Port Saint Jean)

VI . Pièces administratives

- 6.1 Délibérations
- 6.2 Bilan de la concertation
- 6.3 Avis des PPMA et commissions

2/ ORGANISATION de L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de La Ville Es Nonais, 15 rue de La Rance – 35430 LA VILLE -ES-NONAI.

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

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Décision en date du 16 septembre 2024 : Madame la Conseillère déléguée par le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné Madame Annick Liverneaux en qualité de Commissaire Enquêtrice pour diligenter l'enquête publique E 240000151/35 sur la commune de LA VILLE ES NONAIS ayant pour objet la Révision du Plan Local d'Urbanisme

2.2 Prise de connaissance du dossier et visite des lieux

Le 3 octobre 2024, la commissaire enquêtrice a été reçue en mairie de La Ville Es Nonais par Monsieur Jacques Desaunay, adjoint en charge de l'urbanisme.

Monsieur Adrien Blanchard, secrétaire général, Madame Céline Aubrée, en charge de l'accueil, et Monsieur François Boulland, urbaniste chargé des études de révision du PLU, participaient à cette réunion.

L'objet de cette réunion concernait les points suivants :

- Présentation du projet de révision générale du PLU et de son contexte, examen des premières pièces du dossier.
- Mise au point des modalités de l'enquête publique, calendrier et permanences, mesures de publicité.

Le pilotage et les études du projet de révision générale du PLU ont été confiées à Monsieur François BOULLAND, Géographe-Urbaniste.

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

Le 30 octobre 2024, monsieur le maire de La Ville Es Nonais a accompagné la commissaire enquêtrice pour découvrir le territoire de la commune, les particularités du centre-bourg et du port Saint Jean, les équipements et les services publics, les secteurs de densification « Roty » et « Roi Arthur », le secteur « Clos Chenaux » destiné à l'habitat réversible, le secteur d'activités économiques, ainsi que les principaux hameaux « La Baguais », « Doslet » et « Pontlivard ».

Cette visite a permis de comprendre les principaux enjeux décrits dans le projet d'aménagement et les dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU en révision.

La vérification de l'affichage apposé en mairie et sur les différents sites de la commune a été constatée à cette occasion.

Les pièces du dossier d'enquête publique ont été visées et paraphées ce même jour en mairie.

2.3 Publicité de l'enquête publique

La publicité de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme a été organisée par la commune de La Ville-Es-Nonais de la manière suivante :

- Parution dans l'édition Ouest France du 12-13 octobre 2024, annonces légales.
- Parution dans l'édition Le Pays Malouin du 17 octobre 2024, annonces légales.
- Site Internet de la commune sur la page d'accueil : <https://la-ville-es-nonais.fr/>
- Affichage de l'avis d'enquête publique sur les portes de la mairie, et sur 6 lieux de passages et entrées de ville dans le bourg de La Ville Es Nonnais, à Doslet, à la Baguais et à Pontlivard.

Le dossier du projet de révision du PLU, ainsi que les modalités de l'enquête publique étaient consultables et téléchargeables sur le site Internet suivant https://www.boulland-urbanisme.bzh/plu_ven_publicue/

Un certificat d'affichage établi par Monsieur Cornée, maire de La Ville Es Nonnais, en date du 9 décembre 2024 atteste l'affichage de l'avis d'enquête du 22 octobre 2024 au 9 décembre 2024 inclus. Il précise les lieux d'affichage listés ci-dessus.

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

2.4 Opérations préalables

L'avis des Personnes Publiques Associées ci-dessous a été sollicité sur le projet de révision du PLU.

Préfecture d'Ille et Vilaine ;
Conseil Régional de Bretagne ;
Conseil Départemental d'Ille et Vilaine ;
Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille et Vilaine ;
Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Ille et Vilaine ;
Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine ;
Saint Malo Agglomération ;
Pays de Saint Malo (SCOT)
Cœur Emeraude
Office National des Forêt
Direction Régionale des Affaires Culturelles
Eau du Pays de Saint Malo
EPTB Rance Frémur
Architecte Conseil CAU 35
Commune de Saint Suliac
Commune de Saint Père Marc en Poulet
Commune de Châteauneuf d'Ille et Vilaine
Commune de Miniac Morvan
Commune de Pleudihen sur Rance
CDNPS
CDPENAF
MRAE Bretagne

Synthèse des avis reçu en retour :

Région Bretagne - Avis en date du 5/08/2024

Le 14 février 2024, le Conseil Régional a adopté la modification n°1 du SRADDET Bretagne. Celui-ci intègre les évolutions législatives en matière de déchets, d'énergie, d'installations logistiques, de stratégie aéroportuaire, de gestion du trait de côte, ainsi que la territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette portant la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Le SRADDET modifié différencie les trajectoires de réduction de l'artificialisation en fonction des spécificités et des besoins des territoires. Il identifie en Ha les seuils de consommation à l'échelle des SCOT pour la tranche 2021-2031. Ceux-ci, en tant que document intégrateur doivent reporter les trajectoires de réduction vers les Plans Locaux d'Urbanisme et documents en tenant lieu. Les SCOT devront intégrer ces modifications au plus tard le 22 février 2027 et le PLUi le 22 février 2028.

Dans l'attente de cette seconde phase de territorialisation, nous vous invitons à anticiper et prendre en compte dans votre document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCOT de votre territoire. Nous attirons votre attention sur le fait que le décompte légal a commencé depuis août 2021, ainsi toute consommation effective réalisée depuis cette date vient désormais grever les enveloppes régionales, intercommunales et communales.

Préfet DDTM Avis en date du 09/10/2024

L'avis de l'Etat est favorable avec réserves.

Le projet est globalement vertueux en termes de maîtrise de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il doit toutefois évoluer afin :

- de mieux protéger les zones humides, intégrer des règles de compensation en cas d'abattage d'éléments classés, intégrer les mesures prescrites par le plan stratégique de résilience du syndicat de distribution d'eau potables des eaux de Beaufort.
- de justifier que les capacités d'assainissement sont aptes à accueillir l'urbanisation envisagée,
- d'intégrer un volet justification relatif à la loi littoral dans le rapport de présentation et en assurer une bonne transcription tant au sein du règlement écrit que graphique.
- d'interdire toute possibilité d'urbanisation supplémentaire dans certains secteurs d'urbanisation spontanée en méconnaissance de la loi littoral.

L'avis de l'Etat porte sur le projet de territoire au regard des objectifs du développement durable, sur la procédure et la forme du PLU. Les remarques sur le projet de territoire sont de trois types : les demandes devront être prises en compte pour lever les réserves émises sur le projet, les recommandations qui participent à la recevabilité du document, les observations ont vocation à enrichir le document et renforce sa sécurité juridique.

Enjeu d'équilibre des territoires et d'utilisation économe des espaces

La consommation d'espace pour la commune de La Ville-ès-Nonais sur la période 2011-2021 est de 4 ha (activités + habitat).

En application de l'objectif d'une réduction par deux de la consommation d'ENAF, le projet de PLU devrait indiquer un maximum de 2 ha pour la commune de La Ville-ès-Nonais sur la période 2025-2035.

À noter une divergence dans les surfaces indiquées dans le rapport de présentation.

Observation : Mettre en cohérence les chiffres indiqués en matière de consommation foncière pour le développement de l'habitat/ infrastructures dans le rapport de présentation et l'ensemble des documents du projet de PLU.

Besoins en matière d'habitat

Au regard des variations annuelles moyennes de la population produites par l'Insee, l'estimation de la population de départ du projet en 2024 semble légèrement surévaluée (1290 habitants en 2024, ce qui correspondrait à +2 % par an entre 2020 et 2024). Le scénario démographique retenu à +1,09 %/an est optimiste, car s'il se situe au-dessus des dynamiques récentes de la commune et du taux de croissance de Saint-Malo Agglomération qui s'approche du taux départemental soit +0,83 %/an.

Recommandation : Le scénario démographique retenu devrait tenir compte des dynamiques récentes et devrait être mieux expliqué dans le rapport de présentation, en cohérence avec le scénario retenu du PLH en cours (2023-2028)

Concernant l'OAP sectorielle « Roty », le rapport de présentation indique 40 logements prévus (p.21) sur la base d'une densité de 30 lgts/ha (p.17). Cependant, dans l'OAP du secteur « Roty », la programmation évoque seulement le nombre de logements sociaux (12,5%) et la typologie des logements (30 % de T3 et 10 % de T4). Le nombre de logements prévus n'apparaît pas ainsi que la densité minimale. Dans un souci de cohérence entre les différents documents qui constituent le PLU, l'OAP du secteur « Roty » devraient indiquer le nombre de logement à réaliser ainsi qu'une densité minimale de 30 lgts/ha dans la programmation.

Demandes : Compléter le volet « Programmation » de l'OAP sectorielle « Roty » en indiquant le nombre de logements à réaliser dans le projet ainsi que la densité minimale conformément aux orientations du PADD et du Rapport de présentation.

Enjeu de préservation des espaces agricoles

Le diagnostic agricole ne traite ni des impacts éventuels de l'urbanisation future sur le fonctionnement des exploitations agricoles, ni des enjeux en termes de santé, émissions de GES, environnement.

Observation : le rapport pourrait être précisé sur les impacts de l'urbanisation future sur le fonctionnement des exploitations agricoles.

Enjeu de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines et rurales

Le projet de PLU prévoit la réalisation de 5 logements aidés sur l'ensemble des secteurs d'OAP, ce qui représente 7 % des 74 logements potentiels à réaliser. Le projet de PLU devrait faire un effort supplémentaire de production de logements aidés qui participent à assurer le parcours résidentiel des habitants, en cohérence avec les objectifs du programme local de l'habitat.

Recommandation : Le projet de PLU devrait envisager une programmation de la production des logements aidés sur l'ensemble des secteurs d'OAP. Au regard de l'ambition démographique et du taux actuel de logements sociaux, il conviendrait d'augmenter sensiblement le taux de logements aidés sur la commune.

Enjeu de protection et de restauration des ressources naturelles, des milieux aquatiques, des continuités écologiques, du patrimoine bâti et des paysages.

Trame verte et bleue / biodiversité.

Des sondages pédologiques ont été réalisés sur les 4 zones de projet (les deux zones 1AU, la zone 2AU et la zone Ucb). Le secteur Ucb et l'un des secteurs 1AU n'ont fait l'objet que d'un seul sondage pédologique. Or ces deux secteurs sont en partie identifiés en zones humides probables.

Demande : Des inventaires zones humides complémentaires devront être réalisés préalablement à l'aménagement de ces secteurs.

Le règlement graphique ne trame pas la zone humide à proximité de la N176.

Demande : Le règlement graphique doit protéger l'ensemble des zones humides recensées par le Sage Rance Frémur.

Le règlement prévoit pour les éléments de la trame verte protégés au titre de l'article R.151-23 un rapport de compensation de 1 pour 1.

Demande : Le règlement littéral doit prévoir un renforcement des dispositions concernant la compensation en cas d'autorisation d'abattage d'éléments classés au PLU en éléments de paysage. La demande de reconstitution dans un rapport à minima de 2 pour 1 mètre détruit de haies ou d'arbres protégés doit être intégré au PLU, en intégrant dans les rapports de compensation les notions d'équivalence des fonctions par rapport à la haie détruite (fonctions hydrologiques, écologiques, paysagères, agricoles ; et cumulatives).

Ressource en eau et milieux aquatiques

Le syndicat des Eaux de Beaufort dispose d'un plan stratégique de résilience 2024-2030 qui vise à faire baisser les consommations de 10 m³/an par abonné. Ce plan intègre des prescriptions applicables aux documents d'urbanisme.

Demande : Le PLU doit reprendre, principalement dans son règlement, les mesures prescrites par le plan stratégique de résilience du syndicat de distribution d'eau potable des Eaux de Beaufort.

L'infiltration des eaux pluviales est un objectif affiché dans les OAP, notamment dans la thématique «Trame verte et bleue ».

Observation : L'eau de pluie est une eau non potable (contamination microbiologique lors du ruissellement sur le toit et dans la cuve de stockage, contamination chimique par les pesticides, les métaux ...). Elle ne respecte pas les limites de qualité fixées par le code de la santé publique pour les eaux destinées à la consommation humaine, aussi en l'état son usage à des fins sanitaires (usage alimentaire et hygiène du corps) est à prohiber.

Dans le cadre des futures opérations de développement (habitat et équipements communaux) et dans une optique de moindre prélèvement sur les réseaux d'eaux destinées à la consommation humaine, j'attire votre attention sur l'évolution de la réglementation liée à la réutilisation des eaux non-conventionnelles (eaux de pluie, eaux grises, eaux douces notamment) pour des usages domestiques à l'échelle des bâtiments. Le stockage de l'eau de pluie peut favoriser le développement de moustiques vecteurs de maladies.

Observation : Traduire dans le règlement écrit que les ouvertures des bidons de récupération des eaux de pluie sur les terrains publics et privés devraient être fermées hermétiquement (avec un élastique et un tissu), pour empêcher les moustiques de venir y pondre.

Patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme sont identifiés dans le règlement graphique. Cependant, le PLU ne contient pas de liste récapitulative de tous les éléments figurant dans le règlement graphique. Il serait intéressant de disposer de cette liste en annexe au règlement.

Enjeu de diminution de l'automobile et de développement des transports alternatifs

Déplacements et stationnement

Le rapport de présentation met en avant la dépendance des habitants à la voiture en l'absence d'une offre de transports. Au regard de la part modale importante de la voiture, il aurait été intéressant de s'intéresser à la typologie du parc de véhicules de la commune dans une perspective de décarbonation des mobilités.

Recommandation : il convient de compléter le règlement littéral par les dispositions L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en faveur de l'électromobilité.

Enjeu d'atténuation et d'adaptation aux changements climatiques

Le PLU essaie de répondre aux enjeux climatiques et énergétiques en promouvant un urbanisme durable, des énergies renouvelables, et des modes de déplacement doux pour réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre. Une OAP thématique climat énergie permettrait de mettre en œuvre les objectifs de la transition énergétique définis dans le PCAET et mieux faire face aux défis du changement climatique.

Observation : Le projet de PLU gagnerait à détailler la vulnérabilité du territoire et à favoriser plus que cela le déploiement des énergies renouvelables au travers un règlement plus prescriptif.

Une estimation de réduction des émissions de GES est extraite du PCAET : le transport (39 %) et les bâtiments (37 %) sont les principaux secteurs émetteurs de Gaz à Effet de Serre (GES), de polluants à effets sanitaires et de consommation énergétique.

Observation : La prise en compte des enjeux climatiques et de production d'énergie renouvelable gagnerait à être intégrée à la réflexion, pour que les projets d'aménagement et d'urbanisation prévus dans le projet de PLU intègre ces éléments, potentiellement contraignants.

La commune devra réaliser un état « 0 » des indicateurs à l'approbation du PLU qui servira de référentiel pour les évaluations suivantes.

L'objectif de neutralité carbone à horizon 2050 ne pourra être atteint que si les projets de développement territoriaux cherchent à réduire les émissions de GES. L'adaptation au changement climatique et l'amélioration de la qualité de l'air dans l'aménagement du territoire ont été intégrées via le développement de liaisons douces et la conception bioclimatique des nouvelles constructions avec intégration d'énergies renouvelables.

Le projet de PLU présente une OAP thématique Installation solaires pour les constructions de logements. En revanche, ce projet ne présente pas d'OAP sur la production d'énergie renouvelable.

Observation : Le projet de PLU gagnerait à identifier les zones d'accélération pour la production d'énergies renouvelables déjà connues par la commune.

Enjeu de prévention des risques et des nuisances

Le PLU essaie de répondre aux enjeux climatiques et énergétiques en promouvant un urbanisme durable, des énergies renouvelables, et des modes de déplacement doux pour réduire la consommation.

1/ Risques naturels et technologiques

Il existe un site répertorié comme secteur d'information sur les sols (SIS) sur le territoire de la commune : l'ancienne décharge des Tables Eons.

Recommandation : L'arrêté du 20 janvier 2022 portant sur la localisation des secteurs d'information sur les sols (SIS) concernant la communauté de communes de Saint-Malo Agglomération devrait être annexé au PLU.

Trois anciens sites industriels et activités de services sont recensés sur le territoire de la commune, dont un dans le périmètre de l'OAP « secteur Roty » prévu pour l'habitat.

Recommandation : s'agissant des opérations d'urbanisation envisagées, la recherche d'éventuels sols pollués devrait être effectuée préalablement à l'aménagement de ces secteurs, même si aucun site n'y est recensé, du fait de l'absence d'exhaustivité de CASIAS.

2/ Risques sanitaires et nuisances

La commune de Villeès-Nonais dispose de 3 systèmes d'assainissement dont la station de « Pont Livard » située au sud-est de la commune non conforme en performances du fait de bassins non étanches. Le PLU ne présente pas la répartition des projets d'urbanisation et les raccordements complémentaires induits à venir sur chaque système d'assainissement.

Demande : Le PLU doit détailler précisément pour chacun des trois systèmes d'assainissement les effluents complémentaires projetés (orientation des flux issus des zones 1AU, 2AU, Ucb et issus de la densification). Il doit vérifier et justifier que chaque système d'assainissement est apte à accueillir le projet envisagé, en s'appuyant notamment sur les données issues du schéma directeur assainissement de St-Malo Agglomération.

Le phasage du projet de PLU (ouverture à l'urbanisation en 1AU ou classement en 2AU) doit être mis en cohérence avec la capacité de chaque système d'assainissement à accueillir des effluents complémentaires et doit être établi en fonction de l'échéancier du programme.

La qualité de l'air : le plan national de réduction des polluants atmosphériques prévu par la loi de transition énergétique de 2015 fixe les objectifs à atteindre en 2020, 2025 et 2030 par rapport à 2005.

Observation : Le projet de PLU mériterait d'être complété et analysé par émissions de polluants, par secteur et des objectifs de réduction de pollutions énoncés dans le PCAET ainsi que des réductions des GES.

Enjeu de prévention des territoires littoraux

1/ Loi littoral

Le rapport de présentation ne comporte aucun volet particulier concernant l'application de la loi littoral.

Demande : Le rapport de présentation du PLU doit comporter un volet justification des choix relatif à la loi littoral présentant une analyse réelle (et non un simple tableau). L'intégralité du volet loi littoral est fragilisé juridiquement par le défaut de justification du rapport (art R.151 – et suivants du Code de l'urbanisme) : capacité d'accueil, espaces proches du rivage, espaces remarquables...

Le secteur UA des Grands Champs ne peut prétendre au classement en tant que village au titre de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, ce secteur s'est urbanisé au fil du temps par la réalisation de constructions illégales en méconnaissance de la loi littoral.

Demande : Le secteur UA des Grands-Champs doit être reclassé en zone Nplt. Plus aucune urbanisation ne doit être autorisée dans ce secteur.

Le SCOT de St-Malo délimite des espaces remarquables potentiels que les PLU doivent analyser afin de définir leur zonage. Le rapport de présentation précise que « les espaces remarquables sont intégrés à la zone Nplt avec ajout de prescriptions spécifiques liés aux éléments naturels » Une ambiguïté est à relever puisque le règlement de la zone Nplt autorise « Pour les constructions d'habitation, l'extension de l'emprise au sol des constructions existantes est limitée à 35m² ».

Demande : Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral doivent être distingués des espaces proches du rivage tant sur le règlement graphique qu'écrit.

Le SCOT de St-Malo a également délimité des espaces proches du rivage.

Demande: Les espaces proches du rivage doivent être distingués des espaces remarquables et caractéristiques du littoral tant sur le règlement graphique qu'écrit.

L'identification de la coupure n° 19 du SCOT du Pays de St-Malo se matérialise par un zonage Ntvb allant du Sud-Est au Nord Est de la commune, toutefois, en partie Est de la commune, une grande partie de cette coupure d'urbanisation prévue par le PLU est situé en zone A autorisant les constructions agricoles. Or, le SCOT inclut ce secteur dans la coupure d'urbanisation.

Demande : Reclasser la zone A située à l'Est du bourg en zone Acu avec un règlement interdisant les exploitations agricoles nouvelles et permettant l'évolution des exploitations existantes dans le respect des articles L.121-10 et 11 du Code de l'urbanisme.

Concernant le camping, et en raison de la sensibilité paysagère du site (classé en « site inscrit » et également relevé par la charte du PNR Rance-Frémur), la possibilité de permettre des extensions pour les bâtiments existants gagnerait à être supprimée du règlement littoral NT.

Recommandation : Supprimer les possibilités d'extension pour les bâtiments existants du camping.

2/ Domaine public maritime (DPM)

Le DPM n'est pas zoné ce qui est problématique et il n'y a pas de règlement correspondant.

Demande : Prévoir une zone naturelle, de type NPLm pour le DPM.

En tenir compte dans la distinction espaces remarquables terrestres et maritimes. Dans le rapport de présentation, il est indiqué que la Rance pourrait devenir un « parking à bateaux ».

Demande : Il est nécessaire de supprimer cette mention dans le rapport de présentation. La Ville-ès-Nonais a déjà deux ZMELS, et le terme « parking » ne convient pas.

Avis sur la procédure et sur la forme du PLU

Obligation de classement en espace boisé classé des massifs significatifs en application de l'article L. 121-27 du Code de l'urbanisme

Recommandation: Concernant les classements EBC, prendre en compte le futur avis de la CDNPS.

1/ Rapport de présentation : Il est noté dans le rapport de présentation que le projet de doublement de la RN 176 sur ce tronçon semble écarté (p.44). Or les travaux de mise à 2x2 voies de la RN 176 ne sont pas écartés et les études de conception détaillée pour réaliser ce doublement sont en cours.

Concernant l'échangeur avec la RN 176 et la création des 2 bretelles manquantes, le projet est beaucoup plus avancé que ce qu'il est écrit dans le document. Les travaux de cet échangeur sont bien inscrits au CPER 2023 – 2027, cofinancés par l'État et le CD 35 et les travaux doivent commencer au printemps

2025). À ce titre, il est souhaitable que les alignements d'arbres à préserver ou EBC sur le domaine public (linéaires fins le long de la route) soient supprimés.

2/ Règlement écrit : Concernant les zones de protection au titre de l'archéologique, aucune mention d'archéologie n'est faite dans le règlement écrit.

Recommandation : Il serait utile de reprendre le règlement envoyé lors du « Porter à connaissance » qui permet de rappeler les dispositions réglementaires et législatives en matières de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique.

3/ Règlement graphique : La représentation graphique des cours d'eau est peu visible dans le cas de chevauchement avec des éléments du paysage à préserver.

Recommandation : La lisibilité du règlement graphique devrait être améliorée pour visualiser l'ensemble des cours d'eau.

Le tracé du sentier du littoral n'est pas très lisible sur la carte graphique

Demande : Matérialiser le tracé de la servitude de passage des piétons le long du littoral (SPPL) dans une autre couleur que noir, pour une meilleure lisibilité.

Au titre de l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme, la bande des 100 m n'est pas reportée au règlement graphique

Demande : reporter la bande des 100 m au règlement graphique.

Réseau de Transport Electrique Avis du 5/08/2024

Sur le territoire couvert par le document d'urbanisme, des ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont implantés. Il s'agit de :

Liaisons aériennes 225 000 Volts :

- Ligne aérienne 225kV N0 1 LAUNAY-RANCE-POSTE
- Ligne aérienne 225kV N0 1 BELLE-EPINE-RANCE-POSTE

1 / Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4) sur le plan des servitudes.

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 afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages, il convient de noter dans 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 le territoire de La Ville-ès-Nonais :

RTE

Groupe Maintenance Réseaux Bretagne

ZA de Kerourvois Sud

29556 QUIMPER

2 / Le règlement.

Les règles de construction et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones Ntvb, NPLt du territoire.

Indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées :

Dispositions générales :

Les ouvrages de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » et entrent dans la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ». A ce titre, nos ouvrages peuvent être mentionnés au sein de cet article.

Dispositions particulières

Pour les lignes électriques HTB :

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 également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles applicables dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral :

Il conviendra d'indiquer que le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l'urbanisme et autorise dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l'urbanisme.

3 / Incompatibilité avec les Espaces Boisés classés

Certains ouvrages de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC.

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 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 déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.

Nous vous demandons de reporter sur les documents graphiques, le tracé des ouvrages concernés de façon à faire apparaître clairement l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes

- 30 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 225 000 volts.

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes ci-dessus.

Saint Malo Agglomération Bureau du 3/10/2024

Direction de l'aménagement du Patrimoine et du Foncier

Après analyse du projet de Plan Local d'Urbanisme de la ville ES Nonais, il apparaît que le projet proposé par la commune intègre de manière très satisfaisante les prescriptions et recommandations des politiques communautaires.

Néanmoins, quelques remarques techniques et recommandations sont proposées en pièce jointe du présent avis afin de faciliter et de sécuriser l'application du PLU, notamment lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme par Saint Malo Agglomération.

Voir document annexé intégralement

Saint Malo Agglomération Service Instructeur Mail du 18 septembre 2024

Observations sur le règlement du projet de PLU

Définition - Toitures terrasses : Préciser en degré la pente de toit.

Dispositions Générales – Mentionner les zones soumises au permis de démolir. Indiquer si la reconstruction à l'identique est autorisée sur l'ensemble des zones.

Zone UA1 : Il est indiqué que les ICPE sont interdites, ces zones sont censées accueillir des industries et autres activités qui dans la plupart des cas sont des ICPE. Le règlement pourrait limiter l'accueil aux activités ICPE soumises à déclaration.

Zone A : Le règlement ne mentionne pas que les changements de destination sont soumis à l'accord de la CDPENAF. L'emprise au sol des logements des agriculteurs n'est pas limitée ?

Eau du Pays de Saint Malo Avis du 24/09/2024

Remarques sur le projet de révision du PLU - Les éléments erronés ou nécessitant des précisions sont à corriger (en italique ci-dessous) :

1 Rapport de présentation – 2 Etat initial de l'environnement

Page 31 : Une gestion communautaire de l'eau

La production est assurée par Saint Malo Agglo qui en a délégué la gestion à Véolia

Page 31 : Origine de la ressource

2,6 millions de m³ ainsi que de plus petites réserves

Page 32 : *Un rehaussement des barrages de Mireloup et Beaufort est envisagé*

1 Rapport de présentation – 3 Justification des choix

Page 76 : *La compétence production d'eau potable est assurée par Saint Malo Agglomération, tandis que la distribution est assurée par le syndicat intercommunal des eaux de Beaufort.*

Incidences du PADD sur la ressource en eau :

Enfin, la production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle.

Page 77 : Incidences des dispositions réglementaires.

La production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle. La commune souhaite construire.....à l'horizon 2035.

Cette croissance démographique aura pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable. Si on considère.....garantir l'adduction à long terme.

Enfin dans le règlement de PLU, il est précisé que toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable mais doit aussi être équipée d'un dispositif de récupération d'eau de pluie.

Page 119 : Ressource en eau

La production d'eau potable est assurée par Saint Malo Agglomération tandis que le production est gérée par le Syndicat intercommunal de seaux de Beaufort.

Page 120 : Incidences des dispositions règlementaires sur l'eau potable

La production d'eau potable actuelle est suffisante, mais l'accroissement démographique

Pays de Saint Malo Avis du 27/09/2024

Le Comité de Pays prend acte du projet de PLU et souhaite les compléments ou modifications sur les points suivants :

- L'affichage de la densité résidentielle à l'OAP située en extension du centre-bourg ;
- L'offre locative proposée sur la commune ;
- Les besoins des seniors, jeunes ménages et personne à mobilité réduite, notamment dans la production de logements ;
- La localisation préférentielle des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Le plafond de 300 m² de surface de plancher/bâtiment pour la vente directe de produits agricoles locaux ;
- Les contraintes et perspectives de développement des bâtiments et sites de production agricole ;
- Les conditions imposées aux changements de destination hors bâtiments patrimoniaux ;
- La grande liaison touristique identifiée par le SCOT entre La Ville Es Nonais et Miniac-Morvan ;
- La non-imposition des places de stationnement pour les implantations commerciales de moins de 300m² en cœur de bourg ;
- Les règles sur le nombre de stationnement vélo pour tout nouvel équipement ;
- La reprise des 3 catégories d'Espaces proches du rivage identifiés par le SCOT ;
- Les réglementations des zones de Port Saint Jean, de la ZA des Grands Champs et de certains secteurs de la tache urbaine inclus en NPLt ;

Le Comité de Pays attire l'attention de la commune sur l'ajout de précisions qui permettraient de conforter le projet communal :

- la clarification du statut de la zone AU en extension ou en extension et en renouvellement urbain ;

- La distinction des surfaces en densification des surfaces en renouvellement urbain ;
- Les précisions à apporter sur la programmation résidentielle de l'OAP située en cœur de bourg ;
- Le niveau de l'aire de covoiturage ayant été identifiée par la commune en lien avec le schéma des quatre Communautés ;
- L'accès aux services de la petite enfance et à l'enseignement secondaire ;
- La mention du besoin d'un équipement en infrastructure de prévention des crues ;
- Les potentiels emplacements réservés pour les 2 gisements PV identifiés par le schéma des quatre communautés ;
- La délimitation des coupures d'urbanisation littorales au plan de zonage ;
- La parcellisation des espaces potentiellement remarquables au plan de zonage ;
- L'exclusion du zonage NPLt des secteurs étant artificialisés.

Le Comité de Pays attire l'attention de la commune de La Ville Es Nonais sur l'un des objectifs de la Loi Climat et Résilience qui vise à réduire de moitié la consommation foncière entre 2021 et 2031.

Chambre des Métiers et de l'Artisanat Avis du 30/09/2024

Avis favorable après la levée des réserves suivantes:

Rapport de présentation :

Il ne parle pas du tissu économique présent sur tout le territoire, dans le centre-bourg, la zone d'activités ou les zones résidentielles. Il existe 38 entreprises artisanales représentant une densité de 3,1 entreprises pour 100 habitants à la ville Es Nonais.

PADD :

Le PADD ne parle pas de l'économie locale, en particulier le commerce de proximité et l'artisanat, qui participent à l'objectif de favoriser les déplacements courts et décarbonés.

Plan et Règlement :

Zone UC et zone UE : sous destination « industrie »

Les artisans sans vitrines et activités légères de BTP ou petite fabrication rattachées à cette catégorie sont présents en zone résidentielle ou mixte. Afin de réguler leur implantation, il est possible de limiter la surface de plancher à un maximum de 150 m² en s'assurant que les activités soient compatibles avec les autres usages à proximité.

Zone UCp

Cette zone interdit la sous destination artisanat et commerce de détail, ce qui est contradictoire avec les objectifs de mobilités et de revitalisation des centres-bourg.

OAP Roi Arthur : Incohérence entre la règle de la zone UCb et l'orientation pour la sous-destination commerce et artisanat.

Département d'Ille et Vilaine Avis du 22/10/2024

La commission permanente a émis les recommandations suivantes, complétées d'une annexe détaillée (jointe en partie annexes du rapport)

- S'agissant du plan d'aménagement et de développement durable : l'objectif chiffré de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, tel que le prévoit l'article L.515-5 du code de l'urbanisme, n'apparaît pas dans le document.
- S'agissant du paysage : si les éléments de l'atlas départemental des paysages ont bien été pris en compte, le diagnostic aurait pu être approfondi sur certains éléments listés en annexe. Certaines orientations d'aménagement et de programmation appellent des recommandations : en matière de place accordée à la végétation et son intégration dans le paysage, de périmètre dans les secteurs de développement urbain, quant à l'enjeu de mise en réseau des chemins.

- S'agissant de la protection de la ressource en eau : pour toute opération d'aménagement sur la commune et notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation, il convient de veiller à réduire tous les ruissellements et écoulements de polluants vers les cours d'eau.

Voir document annexé

CDPENAF Avis du 1/10/2024

Règlement des annexes et extensions en zone agricole et naturelle.

Avis simple favorable sous réserve :

- de limiter l'inter-distance aux bâtiments agricoles à au moins 100 m ;
- de limiter la distance maximale de l'annexe au bâtiment principal à 20 m ;
- de mentionner la date d'approbation du PLU comme date de référence sans indication de raccordement aux réseaux.

SAGE RANCE FREMUR BAIE DE BEAUSSAIS Avis du 6/11/2024

Synthèse AVIS SAGE RANCE FREMUR BAIE DE BEAUSSAIS

Etat initial de l'environnement : L'état des lieux des milieux aquatiques et estuarien est assez succinct dans le PLU : il n'est pas fait mention de l'état écologique de la masse d'eau « Bassin maritime de la Rance » ou des proliférations d'algues vertes. De plus, des erreurs sont relevées dans la description de la problématique d'envasement de l'estuaire.

Protection des zones humides : L'inventaire complémentaire des zones humides sur les zones à urbaniser doit être justifié, zone par zone. Les zones humides sont protégées dans le règlement graphique via une trame spécifique.

Dans le règlement écrit, les zones humides sont protégées via le Code de l'Urbanisme. Ceci pose un problème de cohérence entre la protection des zones humides au titre de la Loi Paysage et la règle d'interdiction stricte de détruire les zones humides. La Loi Paysage ne s'appliquerait que pour les exceptions à la règle de protection des zones humides. Aussi, les exceptions mentionnées ne sont pas prévues dans le règlement du SAGE et sont plus souples concernant les travaux de restauration des zones humides et les aménagements légers. Le règlement du PLU est donc non conforme au règlement du SAGE

Réserve : La protection des zones humides est non conforme au règlement du SAGE.

Observation : Les ajustements réalisés dans l'inventaire des zones humides sont à justifier au cas par cas.

Protection des cours d'eau : Les cours d'eau figurés dans le PLU sont issus d'une base de données de l'IGN et non de l'inventaire communal récemment réalisé par Saint-Malo Agglomération et validé par la CLE. La protection des cours d'eau est compatible avec le SAGE (sous réserve de reprendre les cours d'eau de l'inventaire validé par la CLE) : les cours d'eau sont figurés dans le règlement graphique et sont protégés dans le règlement écrit avec une bande de recul inconstructible.

Réserve : Les cours d'eau figurant dans le PLU ne sont pas issus de l'inventaire communal.

Protection du bocage : la topographie de la commune est favorable au ruissellement, la préservation du bocage est un donc un enjeu localement fort. Un inventaire bocager a été produit, avec un travail d'identification des fonctions écologiques pour sélectionner les linéaires à protéger. Les haies sont protégées dans les règlements graphique et écrit.

Observation : la peupleraie de la vallée de la Molène est protégée via un classement en espace boisé classé. Les peupleraies pouvant dégrader les milieux aquatiques, le SAGE préconise de ne pas attribuer un tel classement aux peupleraies.

Observation : Il est préconisé de ne pas classer les peupleraies en espace boisé classé.

Adéquation entre le projet et la disponibilité de la ressource en eau potable : L'analyse des besoins futurs en eau potable est insuffisante, car si la hausse des consommations liée au projet de développement ne représente qu'une petite part de la consommation totale à l'échelle du territoire d'approvisionnement, il conviendrait de se rapprocher du producteur d'eau potable pour analyser les capacités d'approvisionnement à l'aune de ses capacités globales.

Observations : absence d'analyse supra communale des capacités d'approvisionnement et absence de prise en compte des enjeux de sobriété du plan Eau.

Adéquation entre le projet et la capacité des milieux à accepter les rejets d'assainissement des eaux usées : La commune dispose de trois stations d'épuration. L'analyse est trop succincte pour démontrer que l'adéquation est effective. Se rapprocher de Saint-Malo Agglomération qui vient de finaliser son schéma directeur d'assainissement des eaux usées.

L'article n°4 du règlement du SAGE interdit les rejets au milieu hydraulique superficiel des assainissements non collectifs. Le règlement du PLU est non conforme à cet article puisqu'il permet dans certains cas de rejeter au milieu hydraulique superficiel.

Réserve : Les règles relatives au rejet des systèmes d'assainissement non collectifs ne sont pas conformes au règlement du SAGE

Observation : L'analyse de l'adéquation entre perspectives démographiques et capacités épuratoires mériterait d'être plus détaillée.

Gestion des eaux pluviales : Le règlement du PLU favorise la gestion à la source des eaux pluviales (infiltration, récupération). Une incompatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne est relevée : le débit de fuite à la parcelle demandé par le SDAGE (3L/ha/s – disposition 3D-2) n'est pas repris dans le document.

Observation : Le PLU doit intégrer la valeur de débit de fuite prescrite dans la disposition 3D-2 du SDAGE.

AVIS

Le bureau de la CLE relève trois incompatibilités du PLU vis-à-vis du SAGE, concernant :

- La protection des zones humides
- L'inventaire des cours d'eau
- Les rejets d'assainissement non collectif au milieu hydraulique superficiel

Il émet des observations sur :

- La justification des ajustements réalisés au niveau de l'inventaire des zones humides
- Le classement des peupleraies en espace boisé classé
- L'analyse de l'adéquation entre perspectives démographiques, capacités d'approvisionnement en eau potable et capacités épuratoires.
- La prise en compte des enjeux de sobriété du plan eau.
- La prise en compte du débit de fuite des eaux pluviales prescrit par le SDAGE.

Commune de Miniac-Morvan Avis du 3/10/2024

Avis Favorable sans observations.

Commune de Saint Suliac Avis du 29/08/2024

Avis Favorable sans observations

Cœur Emeraude Avis du 27/09/2024

Pas d'observations

Commune de Chateauneuf d'Ille et Vilaine Avis du 2/10/2024

Le conseil municipal émet un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme de La ville Es Nonais, et souhaite que soit relancé le projet d'aménagement d'une voie pédestre et cycliste pour la promotion de la mobilité douce. Chateauneuf d'Ille et Vilaine souhaite s'associer à ce projet qui pourra sécuriser les accès piétonnier et cyclistes entre les deux communes.

3/ DEROULEMENT de L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A compter du 8 novembre 2024 à 9h00 et jusqu'au 9 décembre 2024 à 17h30, un exemplaire du dossier d'enquête publique, ainsi qu'un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ont été tenus à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs à la Mairie de La Ville-Es-Nonais aux jours et heures habituels d'ouverture, soit :

- de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30 le lundi et le vendredi,
- de 9h00 à 12h00 le mardi, le mercredi et le jeudi.

Le dossier complet était consultable et téléchargeable sur un site Internet à l'adresse suivante : https://www.boulland-urbanisme.bzh/plu_ven_publicue/

Les observations pouvaient être soit consignées sur le registre d'enquête présent à l'accueil de la mairie, soit par courriel à l'adresse : lven.revision.plu@gmail.com , soit par voie postale à l'adresse suivante : « Madame la commissaire enquêtrice-Mairie de La Ville-Es-Nonais » avec la mention »Révision générale »

La commissaire enquêtrice s'est tenue à la disposition du public en Mairie de La Ville-Es-Nonais pendant les permanences suivantes :

- le lundi 8 novembre 2024 de 9 h 00 à 12 h 00,
- le lundi 18 novembre 2024 de 14 h 00 à 17 h 30,
- le samedi 30 novembre 2024 de 9 h 00 à 12 h 00,
- le lundi 9 décembre 2024 de 14 h 00 à 17 h 30.

Le 9 décembre 2024 à 17h30, j'ai constaté la fin de l'enquête publique, et clos le registre.

3.1 Analyse des observations

A la clôture de l'enquête publique, j'ai pu comptabiliser le nombre de contributions déposées pour le projet de plan local d'urbanisme de La Ville Es Nonnais :

- 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.

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 Nonnais, il a fait l'objet d'une présentation détaillée et commentée par la commissaire enquêtrice.

Le 3 janvier 2025, la commune de La Ville Es Nonnais a transmis à la commissaire enquêtrice les réponses aux questions posées dans le procès-verbal, elles sont intégrées ci-dessous en gras.

Visites au siège de l'enquête publique et inscription au registre d'enquête publique.

V1 : Madame Contin

Consultation du projet de PLU. Constructibilité en zone NPLt et à DOSLET.

V2 : M. Jean.

Consultation du projet et échanges avec la commissaire enquêtrice.

V3 2p : M. Yvet Yves et Mme Vinas - Gerbal.

Consultation du projet et échanges avec la commissaire enquêtrice.

Nous avons compris que nos terrains situés en 2AU dans le secteur ROTY deviendront constructible après la zone 1 AU

V4 : M. Marais Corentin

Consultation du projet

V5 2p : M. et Mme Bertrand

Consultation du projet

V6 : Mme Picard Patricia. CORMORANCE.

Initiatrice du projet d'habitat réversible au « Clos Chenaux » pour trois emplacements et un bâtiment commun.

Notre demande concerne les places de stationnement : la recherche d'une solution en dehors des espaces publics est à discuter avec la mairie.

Solution proposée : Stationnement le long du bassin d'orage du quartier Saint Laurent suivant photo ci-dessous :



V7 4 p :

M. Moret : Consultation du projet OAP « ROTY »

M. Malle René : Consultation du projet, déposera par internet.

M. et Mme Thomé Jean Luc : Consultation du projet.

V8 2p : M. Lemeur et M. Morel :

Consultation du Projet de PLU. Lots AC 80 situé Rue de La Rance.

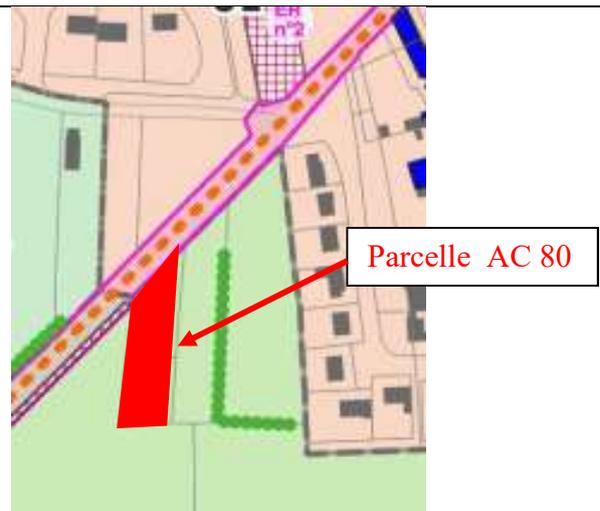
M. Lemeur :

Demande au conseil municipal de revoir le classement des parcelles pour qu'elles restent constructibles conformément au certificat d'urbanisme de 2010 et 2015.

Dans le cas d'une sortie de nos terrains de la constructibilité, nous entamerons une procédure au tribunal administratif pour retrouver les sommes engagées.

M. Morel :

Conjointement à M. Le Meur, demande une extension légère de la zone constructible qui ne nuirait ni au paysage ni à l'agriculture.



V9 : M. Georget : Consultation du projet pour la parcelle ZA 146

V 10 : Riveraine du verger accessible via le 2bis Rue de la Rance. « Espace protégé à préserver ». Un entretien de cette zone est-il prévu ?

V 11 : Habitante de La Ville Es Nonnais

Rue Jacques Cartier : Souhaite une sécurisation et que la circulation soit ralentie et limitée.

L'idéal serait une voie de contournement pour limiter le passage des tracteurs au carrefour Rue Dugesclin/Aleth.

Rue Rance/ Jacques Cartier : Ralentisseur = bruit.

V 12 2 p : M. et Mme Gabriel : Riverains secteur « Roty »

Echanges avec la commissaire enquêtrice. Inquiétudes sur les risques de vis-à-vis des nouvelles constructions : hauteurs et surélévations.

Le projet doit rester à taille humaine et respecter l'intimité existante actuelle des riverains.

V 13 M. Malle René : approuve dans l'ensemble le projet de la commune.

Questions, remarques ou suggestions :

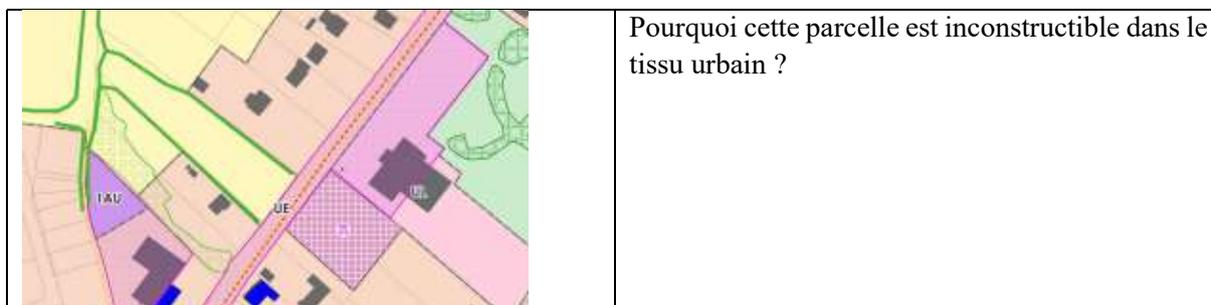
1/ OAP « Roty » : le document ne précise pas ni le nombre de logements, ni la répartition de la typologie.

2/ Parc / Terrain de jeux : Conserver les buttes de terre arborées pour le maintien de la biodiversité.

3/ : Pourquoi ne pas avoir mis en zone constructible la parcelle située en face de la salle communale ?

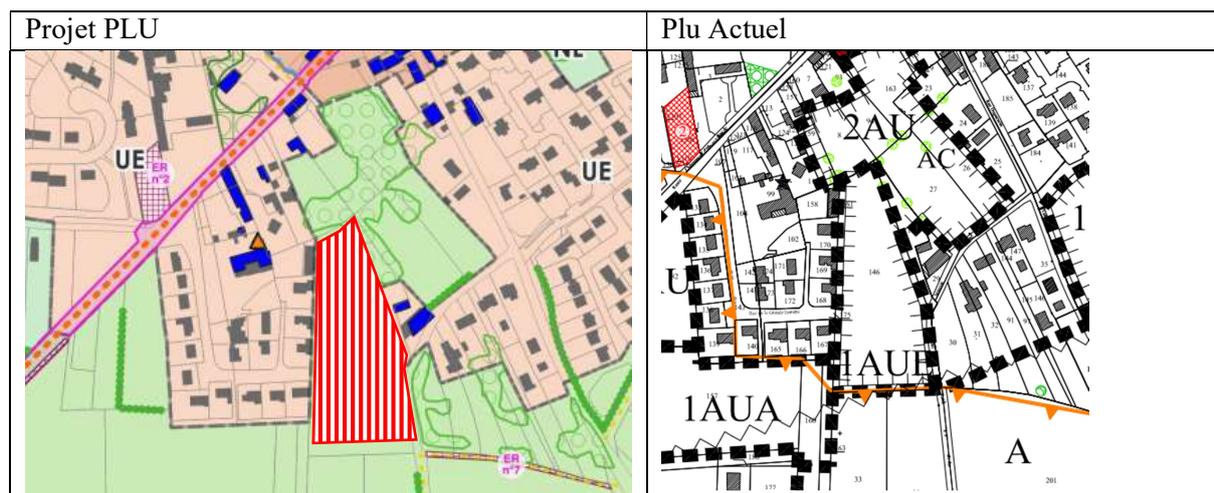
4 / Le projet fait apparaître des linéaires de haies à protéger au titre des espaces boisés classés, mais les haies existantes disparaissent 2 fois plus vite que les haies créées. Que compte faire la commune dans ce domaine ?

5 / Une partie des habitations de la commune sont situées face à la voie rapide Dol/ Dinan. La plantation d'une haie bocagère le long de cette voie aurait plusieurs avantages pour les riverains : visuel, esthétique, écologique, hydraulique...Cela a déjà été évoqué lors de l'enquête publique pour le projet de doublement de la voie. La terre extraite pour les futurs travaux pourra servir à construire des buttes de protection végétalisées.



V 14 M. Lecoulant Philippe : Parcelle ZA 146.

1 / Demande que la parcelle ZA 146 reste constructible pour la sécurité des enfants et des anciennes personnes pour se rendre à l'école et à la mairie.



2 / Demande un agrandissement de la zone constructible des terrains situés 6 et 7, Résidence Le Beaupré vers le ruisseau.



V15 : M. Georget : Consultation du projet et échanges avec la commissaire enquêtrice.

V 16 2 p : Association Cormorance

Mme Dubreil Thérèse et Mme Picard Patricia.

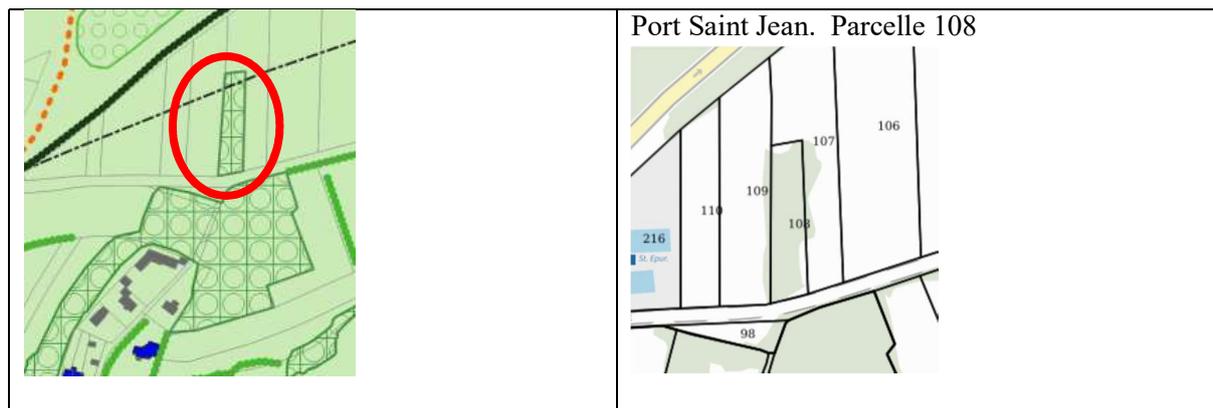
Souhaitent créer un jardin potager partagé sur la parcelle 108 située à proximité du village de Port Saint Jean, cette parcelle est « espace boisé classé ».

Est-il possible de clôturer ?

Il s'agit d'un ancien jardin où la végétation s'est développée de manière spontanée.

Souhaitent nettoyer le terrain, abattre quelques arbres invasifs et planter des fruitiers.

Demandent la création d'une zone de compostage.



V 17 2p : Mme Letaconnoux Jocelyne et Mme Nadal Jacqueline.

Consultation du projet et échanges avec la commissaire enquêtrice. Un courrier sera déposé.

Parcelles 81 et 82.

V 18 1p : M. Georget

Dépôt d'un courrier C4 de 3 pages, accompagné de 4 pièces jointes dont une de 3 pages

Propriétaire de la parcelle ZA 146 classée en 1 AUE dans le PLU actuel et reclassée en zone naturelle inconstructible dans le projet de PLU.

Un projet d'urbanisation sous forme de lotissement était encouragé par la précédente municipalité, sous réserve de résoudre l'évacuation des eaux pluviales. En 2022, l'étude d'infiltration des eaux dans le sol et les tests effectués sont concluants et positifs.

En avril 2022, la municipalité a décidé de lancer la révision du plan local d'urbanisme, dans lequel mon terrain devient inconstructible, les projets d'urbanisation de la commune étant localisés ailleurs.

M. Georget souhaite conserver la possibilité de construire sur sa parcelle aux motifs :

La parcelle est insérée entre deux zones pavillonnaires, elle assurerait une continuité du bâti.

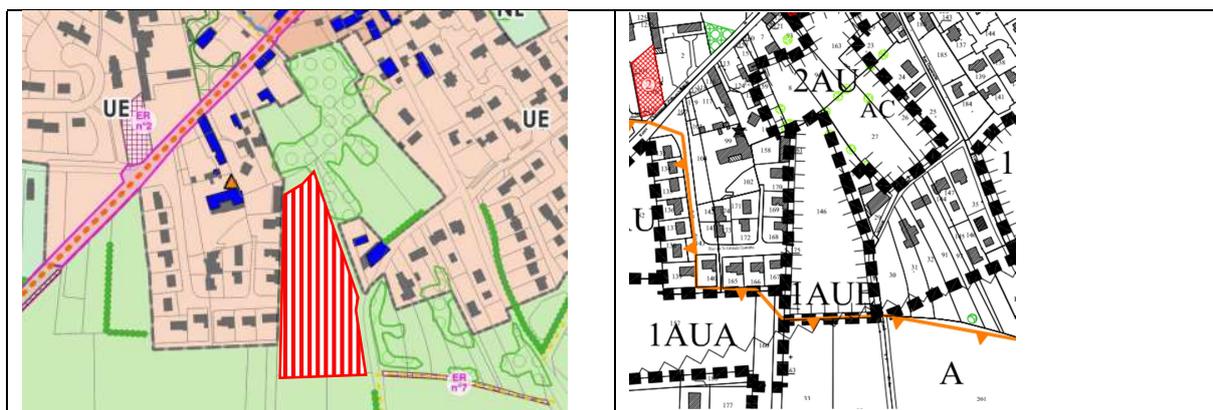
La jonction entre l'impasse des grands champs et la rue du Pourquoi pas permettrait la desserte sans manœuvre des véhicules des services de secours et de répurgation. Un itinéraire sécurisé pour les piétons et les cyclistes depuis la friche Roty vers l'école, la mairie, le cimetière le terrain des sports et la plage de Vigneux pourrait être créé depuis la rue des Gigantières.

Ce parcours éviterait aux enfants de l'école d'emprunter la rue Jacques Cartier et la rue de La Rance dangereuses et étroites.

En zone agricole, la proximité des habitations rend difficile l'exploitation de cette parcelle, en interdisant les traitements et épandages.

Il n'y a pas de haies, talus ou arbres sur cette parcelle, elle ne peut pas être qualifiée de coulée verte.

Les terrains situés à l'Est de la friche Roty et prévus en zone constructible sont également des terres agricoles exploitées. L'agriculteur qui cultive ma parcelle a toujours su qu'elle serait lotie et ne fera pas d'objection.



V 19 2p : Messieurs Lecoulant.

Propriétaire de la parcelle B 1573 d'une contenance de 2160 m².

Je constate que le projet de PLU applique un emplacement réservé n°4 ayant pour objet « équipement public-espace public ».

Je demande des explications : quel est le projet de la commune ?

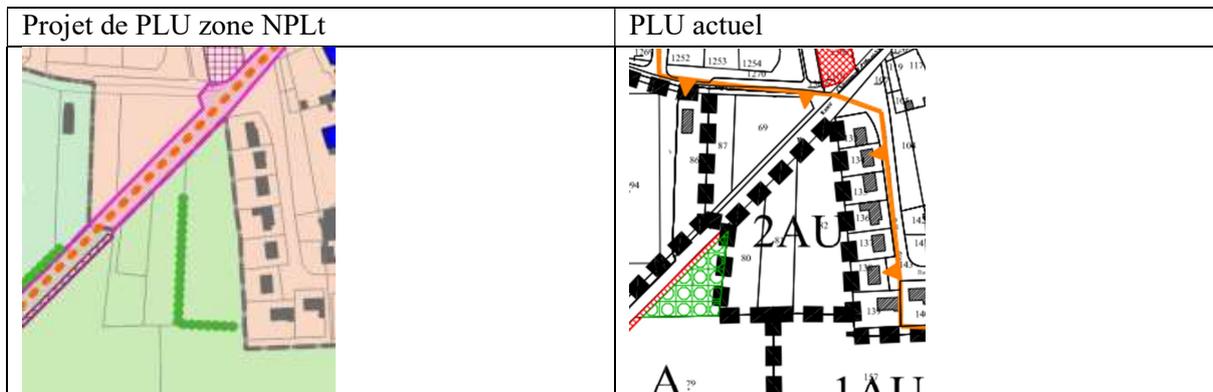
V 20 1p : Mme Nadal. Parcelle AC 81. Demande rattachée à celle de M. Lemeur

C5 : Dépôt d'un courrier de la part de Madame Letaconnoux et Madame Nadal.

Conteste les dispositions du projet de PLU qui reclasse la parcelle AC 81 située en zone 2 AU constructible à long terme dans le PLU actuel en zone naturelle inconstructible.

Depuis 2014, M. Lemeur propriétaire de la parcelle AC 80 mitoyenne nous propose un aménagement d'ensemble auquel nous sommes favorables. Malheureusement, cette opération n'aboutira pas.

Voir courrier de M. Lemeur du 21 mars 2016 et du 13 novembre 2024.

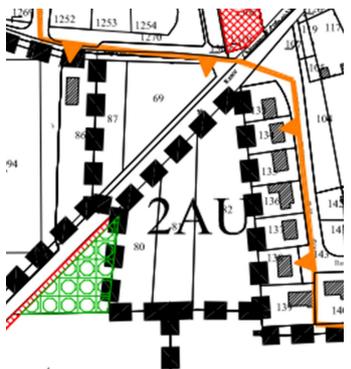
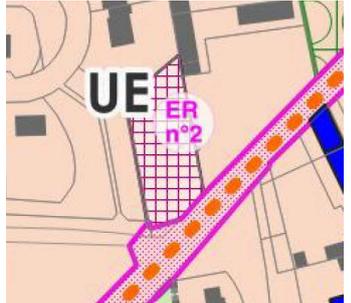
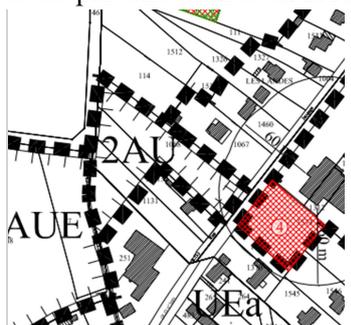


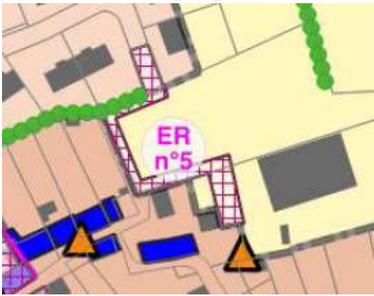
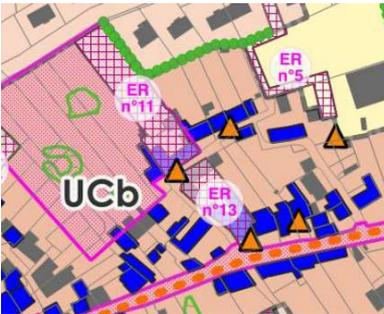
V 21 : Promoteur Immobilier Promo Ouest

Consultation des documents du projet de PLU : règlement écrit et règlement graphique. Interrogation sur une zone 2AU.

V 22 2 p : M ; Et Mme Montier Jean Louis

Contestent plusieurs éléments du projet de PLU qui modifient le zonage ou le règlement applicables sur des parcelles leur appartenant.

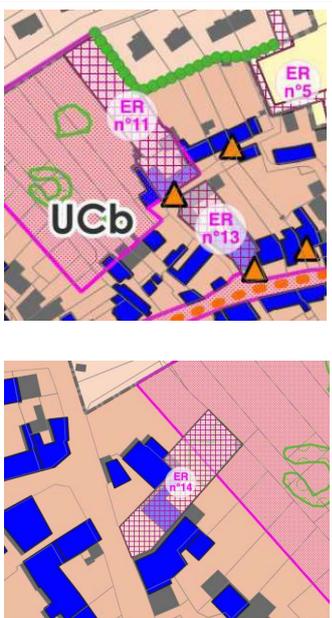
<p>Parcelle AC 82</p> 	<p>Conteste le projet de PLU qui déclassé ce terrain constructible avec un préjudice financier, puisque l'indivision de la succession Lesné a versé des impôts correspondant à des terrains constructibles. PJ : Attestation de Maitre Prado, notaire à Châteauneuf d'Ille et Vilaine. Evaluation des parcelles en 2017.</p>
<p>Parcelle B7</p> 	<p>Conteste l'emplacement réservé n°2 ayant pour objet « Stationnement et aménagement aux abords de l'école » appliqué sur ce terrain constructible. La commune possède d'autres terrains près du cimetière et du terrain de FOOT. Pas d'accord sur le prix proposé par la commune.</p>
<p>Parcelle B1068 Cette parcelle classée en 2AU au PLU actuel.</p> 	<p>Demande que la parcelle soit classée en zone constructible dans la continuité des propriétés adjacentes.</p> 
<p>Parcelle ZB 32 : zone UEa au PLU actuel</p> 	<p>Demande le maintien de la zone constructible dans la continuité des propriétés adjacentes.</p> 

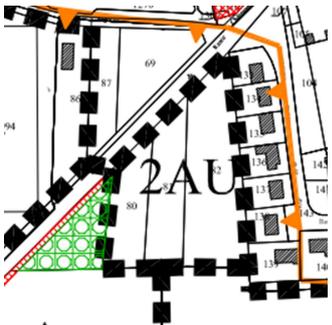
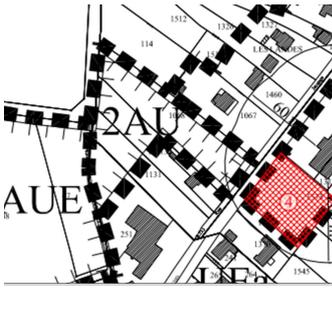
<p>Parcelle AB 108 classée en zone UEa au PLU actuel</p> 	<p>Demande que la parcelle reste en zone constructible comme actuellement, dans la continuité des propriétés adjacentes.</p> 
<p>Emplacement Réservés n°11 et n°13</p> 	<p>Conteste ces emplacements réservés appliqués sur des biens qui ne sont pas à vendre .</p>

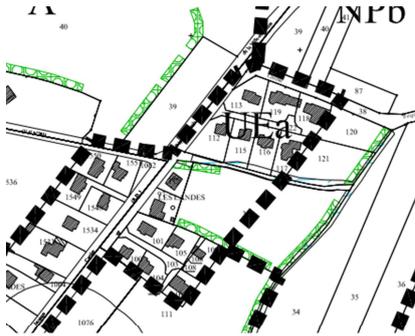
V 23 1 p : Mme Montier Mariejosé
Conteste plusieurs éléments du projet de PLU

	<p>ER N°1 : Conteste cet emplacement réservé ayant pour objet « Aménagement du bois et création de voie douce »</p> <p>Le bois est entretenu et la voie douce existe.</p>
	<p>ER N°2 : Demande le retrait de cet emplacement réservé ayant pour objet « Stationnement et aménagement aux abords de l'école »</p> <p>Les possibilités de stationnement aux alentours sont suffisantes. La mairie dispose d'un terrain juste à côté pour créer du stationnement.</p>

	<p>ER N°5 : « Création d'une voie douce » Parcelle AB 108 Cet emplacement réservé a été créé pour desservir la parcelle AB 108 qui est constructible dans le PLU actuel et qui est classée en agricole dans le projet de PLU. Demande le maintien de la zone constructible sur la parcelle.</p>
---	---

	<p>ER N°11 « création d'une voie douce » Demande le retrait de cet emplacement réservé. Le cheminement existe déjà par la voie ainsi que les stationnements. ER n°13 : Demande le retrait de cet emplacement réservé ayant pour objet « Création de logements sociaux » La maison est habitée.</p> <p>ER n°14 : Demande le retrait de cet emplacement réservé ayant pour objet « Création de logements sociaux » Conteste cet emplacement réservé et demande le retrait. La propriété est en cours d'acquisition et les travaux sont en cours.</p>
--	--

<p>Parcelle AC 82</p> 	<p>Conteste le projet de PLU qui déclassé ce terrain constructible et demande le maintien de la zone constructible</p>
<p>Parcelle B1068</p> <p>Cette parcelle classée en 2AU au PLU actuel.</p> 	<p>Demande le maintien de la zone constructible dans la continuité des parcelles contiguës.</p>

<p>Parcelle ZB 32 classée en zone UEa au PLU actuel</p> 	<p>Demande le maintien de la zone constructible dans la continuité des parcelles contiguës.</p>
---	---

V 24 1 p : Madame Aubrée Résidence Le Beaupré .La Ville Es Nonais

	<p>Demande une vérification de la présence d'une zone humide dans les terrains qui jouxte la résidence car le chemin communal est souvent très humide.</p>
--	--

Mail 1 : Cormorance Habitat.

Parcelle AB 551 « Clos Chenaux ». Cette parcelle de 820 m² est dédiée à de l'habitat léger réversible. L'OAP précise que les parkings pourront être réalisés en dehors de l'emprise, ce qui obligera à garer les véhicules sur l'espace public.

Demande qu'une zone de stationnement soit matérialisée le long du bassin d'orage du quartier Saint Laurent, entre l'impasse goudronnée et le bassin de rétention.

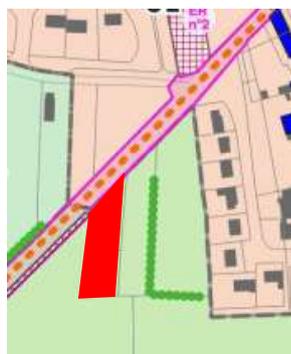
Mail 2 : M. Lemeur. Parcelle AC 80

Demande que la parcelle cadastrée AC 80 reste en zone constructible.

PJ 1 / Courrier à la Mairie de La Ville ES Nonais : conteste le classement des terrains en zone non constructible

PJ 2 / Courrier au Préfet : historique des démarches depuis l'achat des terrains en 2010.

PJ 3 Courrier en date du 21/03/2016 à la mairie de La Ville Es Nonais.



Parcelle AC 80

Courriers C1 et C3: M. Thibaut Rouzel 7, Résidence Le Beaupré La Ville es Nonais.

Demande une extension de la zone constructible située sur la moitié de sa parcelle jusqu'au ruisseau pour y construire un garage et un abri de jardin.



Courrier 2 : Réponse de la Sous-Préfecture de Saint Malo à Monsieur Lemeur.

Première analyse de la commissaire enquêtrice et questions à la commune.

Les visites et les dépositions recueillies concernaient toutes le projet de PLU, principalement les secteurs qui étaient constructibles ou susceptibles de le devenir et les emplacements réservés.

Les dépositions peuvent être regroupées par thème ou par objet :

Consultation simple du dossier d'enquête publique et échanges avec la commissaire enquêtrice

V1 : Madame Contin

V2 : M. Jean.

V3 2 p : M. Yvet Yves et Mme Vinas - Gerbal.

V4 : M. Marais Corentin

V5 2 p : M. et Mme Bertrand

V7 4 p : M. Moret - M. Malle René - M. et Mme Thomé Jean Luc.

V 17 2p : Mme Letacconnoux Jocelyne et Mme Nadal Jacqueline.

V 13 M. Malle René : approuve dans l'ensemble le projet de la commune.

V 21 : Promoteur Immobilier

Dépositions regroupées par thème ou objet, analyse et questions de la commissaire enquêtrice à la commune et intégration des réponses de celle-ci.

OAP 3 « Clos Chenaux » :

V6 : Mme Picard Patricia. CORMORANCE.

Mail 1 : CORMORANCE Habitat.

Parcelle AB 551 « Clos Chenaux ». Cette parcelle de 820 m² est dédiée à de l'habitat léger réversible. L'OAP précise que les parkings pourront être réalisés en dehors de l'emprise, ce qui obligera à garer les véhicules sur l'espace public.

Demande qu'une zone de stationnement soit matérialisée le long du bassin d'orage du quartier Saint Laurent, entre l'impasse goudronnée et le bassin de rétention.

Analyse de la commissaire enquêtrice et question à la commune :

Je pense en effet qu'il serait préférable de prévoir une zone de stationnement dédiée à ces habitations, à minima 1 place par logement, afin d'éviter de potentiels risques de conflits de voisinage.

Réponse de la commune :

L'impasse qui dessert le chemin du clos Chenaux a en effet été perçue comme pouvant potentiellement accueillir les véhicules de ce futur projet d'habitats. La bande située le long de l'emprise publique, au niveau du bassin d'orage est retenue pour accueillir ces 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.

OAP « ROTY »

V 12 2 p : M. et Mme Gabriel : Riverains secteur « Roty »

Inquiétudes sur les risques de vis-à-vis des nouvelles constructions : hauteurs et surélévations.

Le projet doit rester à taille humaine et respecter l'intimité existante actuelle des riverains.

V 13 M. Malle René :

Le document ne précise pas ni le nombre de logements, ni la répartition de la typologie.

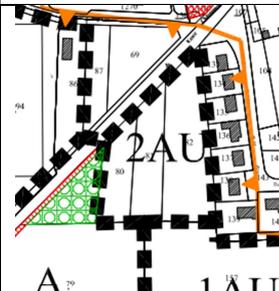
Analyse de la commissaire enquêtrice et question à la commune :

L'orientation d'aménagement pourrait être complétée avec des éléments plus précis sur le nombre de logements et leur typologie.

Réponse de la commune :

L'absence du nombre de logements prévu sur l'espace ROTY relève de l'erreur matérielle. Cette dernière sera corrigée. La programmation prévoit un nombre de 40 logements sur une surface 1,26 ha Ce qui donne une densité d'environ 31 logements/ha. Cet objectif de densité a volontairement été plus ambitieux par rapport au SCoT actuel (22 lgt/ha) dans la mesure où cette zone a vocation à jouer un rôle de centralité avec une intensité urbaine plus importante. Par ailleurs, la programmation prévoit 12,5% de logements sociaux. En termes de taille des habitats il est demandé qu'au moins 30% de logements soient des 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+I+combles.

Demande de zonage constructible sur les parcelles AC 80, AC 81 et AC 82

Projet de PLU zone NPLt	PLU actuel
	

V8 2p : M. Lemeur et M. Morel :

AC 80 M. Le Meur a acquis cette parcelle en 2010. Les différentes demandes de permis de construire n'ont pas abouti pour différentes raisons liées à l'assainissement ou à la révision des documents de planification.

V 20 1p : Mme Nadal.

Parcelle AC 81. Demande rattachée à celle de M. Lemeur

Mail 2 : M. Lemeur. Parcelle AC 80

C5 : Dépôt d'un courrier de la part de Madame Letaconnoux et Madame Nadal.

Conteste les dispositions du projet de PLU qui reclasse la parcelle AC 81 située en zone 2 AU constructible à long terme dans le PLU actuel en zone naturelle inconstructible.

V 22 : M. et Mme Montier Jean Louis.

Parcelle AC 82 : Conteste le projet de PLU qui déclassé ce terrain constructible avec un préjudice financier, puisque l'indivision de la succession Lesné a versé des impôts correspondant à des terrains constructibles.

V 23 : Mme Montier Mariejosé

Analyse de la commissaire enquêtrice et question à la commune :

Les zone 2 AU définie dans un document d'urbanisme n'ont pas vocation à être urbanisée en priorité. Il s'agit d'une affaire 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

Réponse de la commune :

Cette zone 2AU a été définie dans l'ancien PLU dont l'approbation date de 2014. Pour information, le code de l'urbanisme précise qu'elles deviennent automatiquement caduques au bout de 9 ans. Dans le projet de territoire (PADD) qui a été débattu par les élus et qui représente la feuille de route pour ce nouveau PLU, les objectifs de modération de la consommation de l'espace ont été fortement revus à la baisse afin de favoriser une intensification de l'urbanisation, en particulier sur l'espace ROTY. Les capacités d'urbanisation ont donc été jugées suffisantes sur ce secteur.

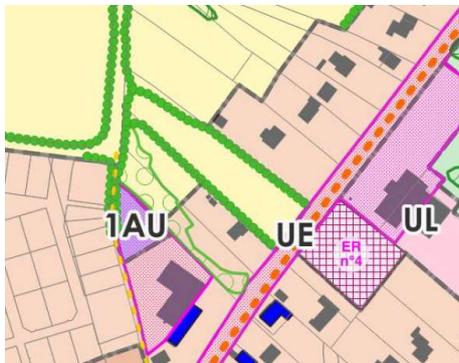
L'ouverture à l'urbanisation d'autres secteurs ne se justifiait donc pas, surtout dans le cadre de la Loi Climat et Résilience qui incite à favoriser le renouvellement urbain au dépend de l'artificialisation des terres agricoles et naturelles. De plus, cette emprise n'a pas été jugée pertinente à maintenir dans la mesure où elle est située en entrée de bourg, sur un espace très ouvert. Son urbanisation aurait eu un impact paysager conséquent.

Demande de zonage constructible sur les parcelles B 1068 classée en 2AU au PLU actuel.

V 13 : M. Malle René

V 22 2 p : M ; Et Mme Montier Jean Louis

V 23 : Mme Montier Mariejosé



Analyse de la commissaire enquêtrice et question à la commune :

Ce secteur est classé en zone 2 AU au plan local d'urbanisme actuel, donc urbanisable à long terme.

J'estime qu'une partie de cette parcelle insérée entre des parcelles bâties le long de la Rue Jacques Cartier constitue une « dent creuse » qui pourrait supporter une habitation. Un secteur urbanisable en alignement des parcelles voisines pourrait être appliqué ? Qu'en pense la commune ?

Réponse de la commune :

Cette zone 2AU a en effet été retirée du potentiel urbanisable dans le nouveau projet de PLU car elle représentait une surface trop importante au regard des objectifs de modération de la consommation de l'espace précisée dans le PADD. Pour autant, sa position en interface de la rue Jacques Cartier lui confère un intérêt dans le continuum bâti : elle peut être apparentée comme une dent creuse.

Pour rester dans le cadre d'une urbanisation maîtrisée, la commune pourra étudier 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. Pour autant, 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.

Complément de réponse

Concernant la parcelle B1068, nous pouvons entendre le fait que la partie le long de la rue Jacques Cartier puisse être maintenue constructible, mais bien la partie dans la continuité de la rue Jacques Cartier en parallèle des constructions existantes voisines, par contre il faudra qu'une voirie soit effectuée sur ce même terrain reliant la rue menant au lotissement St Laurent vers la rue Jacques Cartier pour les voitures ainsi qu'une liaison douce vélo et piétons. La partie arrière de ce terrain devant être renaturée et boisée constituant un parc public dans la continuité du bois rue des masses.

Demande de zonage constructible sur la parcelle ZB 32 classée en UEa au PLU actuel.

V 22 2 p : M ; Et Mme Montier Jean Louis

V 23 : Mme Montier Mariejosé

Demande le maintien de la zone constructible dans la continuité des propriétés adjacentes comme actuellement.



Analyse de la commissaire enquêtrice et question à la commune :

Ce secteur est classé en zone UEa immédiatement urbanisable au plan local d'urbanisme actuel. Je note qu'il serait nécessaire afin de créer un accès et une voirie pour desservir ces terrains de porter atteinte à un espace boisé classé au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

La commune a-t-elle d'autres éléments de justification pour le retrait de cette zone constructible ?

Complément de réponse

La parcelle AB108 est enclavée et les propriétaires des terrains bordants refusent que l'on passe sur leur terrain, cette parcelle AB108 est non entretenue par les propriétaires depuis plus de 15 ans, une frênaie y pousse avec ronciers, j'ai pu constater la présence d'orvets et de batraciens avec un terrain très humide en hiver ce qui n'est pas étonnant car il y a quelques sources et divers puits à proximité. Il serait peut bon de vérifier si il n y a pas un enjeu zone humide à cet endroit. Ce terrain est à proximité de la rue du roi Arthur ou il y a une OAP notamment pour garder un corridor écologique en centre bourg sur des fonds de jardin qui constituent des îlots de fraîcheur au cœur du village. La priorité est de restaurer les bâtis anciens non occupés avant d'artificialiser les dents creuses surtout si elles ont un enjeu végétalisé.

Au regard du peu d'enveloppe foncière mise à la disposition de la commune il semblerait malvenu de maintenir des terrains constructibles tout en sachant qu'ils ne seront pas constructibles de par leur enclavement.

Demande de zonage constructible sur la parcelle ZA 146 classée en 1AUE au PLU actuel.

V 14 : M. Lecoulant Philippe : Chemin sécurisé pour les enfants et les anciennes personnes pour se rendre à l'école et à la mairie.

V9 : M. Georget : Consultation du projet pour la parcelle ZA 146

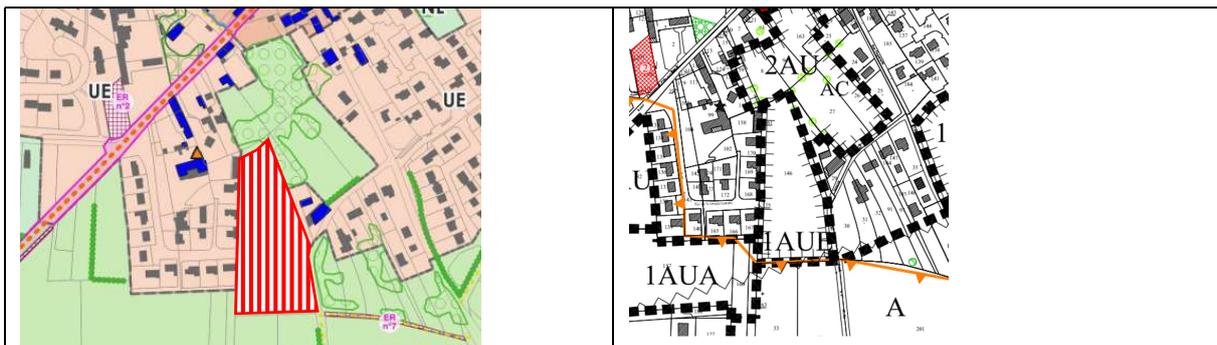
V 18 : M. Georget :

Dépôt d'un courrier C4 de 3 pages, accompagné de 4 pièces jointes dont une de 3 pages

Propriétaire de la parcelle ZA 146 classée en 1 AUE dans le PLU actuel et reclassée en zone naturelle inconstructible dans le projet de PLU.

Un projet d'urbanisation sous forme de lotissement était encouragé par la précédente municipalité, sous réserve de résoudre l'évacuation des eaux pluviales. En 2022, l'étude d'infiltration des eaux dans le sol et les tests effectués sont concluants et positifs.

En avril 2022, la municipalité a décidé de lancer la révision du plan local d'urbanisme, dans lequel mon terrain devient inconstructible, les projets d'urbanisation de la commune étant localisés ailleurs.



Analyse de la commissaire enquêtrice et question à la commune :

Ce secteur est classé en zone 1AUE urbanisable au moyen d'un plan d'ensemble. Dans le projet de PLU, il est classé en zone naturelle. Il est localisé entre 2 lotissements de la commune et pourrait être l'opportunité de relier deux secteurs urbanisés et ouvrir des liaisons routières et piétonnes, peut-être sous forme d'un parc habité de quelques petits collectifs en conservant la coulée verte.

Une orientation d'aménagement sur ce secteur est-elle envisageable sans remettre en cause les objectifs du PADD ?

Réponse de la commune :

Cette zone IAU a été définie dans l'ancien PLU approuvé en 2014. Comme précisé dans une autre réponse plus haut, le projet de territoire (PADD) précise les objectifs de modération de la consommation de l'espace qui ont été fortement revus à la baisse afin de favoriser une intensification de l'urbanisation, en particulier sur l'espace ROTY dont les capacités d'urbanisation ont donc été jugées suffisantes pour répondre aux besoins de la commune.

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation d'autres secteurs ne se justifiait donc pas, surtout dans le cadre de la Loi Climat et Résilience qui incite à favoriser le renouvellement urbain au dépend de l'artificialisation des terres agricoles et naturelles. Le maintien de cette zone en IAU n'est donc pas compatible avec les objectifs du PADD. De plus, cette emprise n'a pas été jugée pertinente à maintenir dans la mesure où elle est située sur un paysage très ouvert sur la Rance. Son urbanisation aurait eu un impact paysager conséquent.

La réflexion autour des possibilités de mobilité douce reste tout de même pertinente entre la rue du Pourquoi Pas et les Grands Champs.

Complément de réponse

Concernant la parcelle ZA 146 elle est sur un point haut de la commune et nombre de sources partent de celui-ci pour rejoindre le ruisseau de Jaunais en contrebas et finir leur course dans l'estuaire de la Rance auprès des lagunes Nord-ouest. Celles-ci seront renaturées à échéances 2030 par St Malo agglomération dans le cadre du projet directeur de l'assainissement. Il s'agit donc là d'un projet d'ensemble qui vise à renaturer l'ensemble de cette trame bleue, reméandrer une partie du ruisseau de Jaunais sur une propriété privée avec l'accord du propriétaire du Manoir du Vau doré et de le débuser par endroit ce même ruisseau. D'autre part nous souhaiterions sur cette même période ressortir de terre l'ancien lavoir qui se trouve à proximité de ce ruisseau proche de la rue de la Rance pour des raisons patrimoniales évidentes.

Demande de zonage constructible sur la parcelle ZA 146 classée en NPb au PLU actuel.

Courriers C1 et C3: M. Thibaut Rouzel 7, Résidence Le Beaupré La Ville es Nonais.

Demande une extension de la zone constructible située sur la moitié de sa parcelle jusqu'au ruisseau pour y construire un garage et un abri de jardin.

V 14 M. Lecoulant Philippe

Demande un agrandissement de la zone constructible des terrains situés 6 et 7, Résidence Le Beaupré vers le ruisseau.



Analyse de la commissaire enquêtrice et question à la commune :

Agrandir la zone constructible serait une extension de l'urbanisation au détriment du milieu naturel.

Il s'agit d'une zone classée NTvb dont le règlement ne permet pas d'extension ou d'annexes aux habitations existantes.

Est-il possible de modifier le règlement pour permettre la construction d'annexes à l'habitation ?

Réponse de la commune :

La partie Nord-Est du bourg a connu au cours du temps plusieurs opérations successives d'habitat sans véritablement de logique. Ces développements au « coup-par-coup » ont engendré une forme linéaire de l'urbanisation dont il est aujourd'hui souhaitable de limiter les effets. Ces parties de parcelles ont donc été rebasculées en zone naturelle afin de limiter l'étalement urbain aux bâtis existants. Au regard de la loi Littoral, il demeure une fragilité juridique à permettre des annexes déconnectées du bâti dans la mesure où on se trouve ici sous une certaine forme de discontinuité d'urbanisation.

De plus, ces terrains sont situés à l'amorce du corridor écologique de Ponlivard. Une préservation de ces espaces s'inscrit donc, en cohérence avec les ambitions portées dans le premier axe du PADD.

EMPLACEMENTS RESERVES

ER n°1 :

V 23 : Mme Montier Mariejosé Conteste plusieurs éléments du projet de PLU

Conteste cet emplacement réservé ayant pour objet « Aménagement du bois et création de voie douce ». Le bois est entretenu et la voie douce existe.

ER N°2

V 23 : Mme Montier Mariejosé

Demande le retrait de cet emplacement réservé ayant pour objet « Stationnement et aménagement aux abords de l'école » Les possibilités de stationnement aux alentours sont suffisantes, la mairie disposant d'un terrain juste à côté pour créer du stationnement.

V 22 : M ; Et Mme Montier Jean Louis – parcelle B7

Contestent l'emplacement réservé n°2 ayant pour objet « Stationnement et aménagement aux abords de l'école » appliqué sur ce terrain constructible. La commune possède d'autres terrains près du cimetière et du terrain de FOOT. Pas d'accord sur le prix proposé par la commune

ER N°4

V 19 : Messieurs Lecoulant.

Propriétaire de la parcelle B 1573 d'une contenance de 2160 m².

Je constate que le projet de PLU applique un emplacement réservé n°4 ayant pour objet « équipement public-espace public ».

Je demande des explications : quel est le projet de la commune ?

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

V 23 : Mme Montier Mariejosé

Cet emplacement réservé a été créé pour desservir la parcelle AB 108 qui est constructible dans le PLU actuel et qui est classée en agricole dans le projet de PLU.

Demande le maintien de la zone constructible sur la parcelle.

ER N°11 « Création d'une voie douce »

V 23 : Mme Montier Mariejosé

Demande le retrait de cet emplacement réservé.

Le cheminement existe déjà par la voie communale ainsi que les stationnements.

V 22 : M ; Et Mme Montier Jean Louis

Conteste ces emplacements réservés appliqués sur des biens qui ne sont pas à vendre .

ER n°13 « Création de logements sociaux »

V 23 : Mme Montier Mariejosé

Conteste cet emplacement réservé et demande son retrait, la maison est habitée.

V 22 : M ; Et Mme Montier Jean Louis

ER n°14 : « Création de logements sociaux »

V 23 : Mme Montier Mariejosé

Conteste cet emplacement réservé et demande son retrait.

La propriété est en cours d'acquisition et les travaux sont en cours.

Analyse de la commissaire enquêtrice et question à la commune :

Les ER 13 et 14 pour création de logements sociaux dans ces bâtiments sont contestés par les propriétaires indivis les maisons sont habitées et en cours d'acquisition par certains membres de la famille. Je constate dans le document « justification des choix » du projet de PLU que la production de logements sociaux est atteinte sur la durée du PLH soit jusqu'en 2029. Ces deux ER sont appliqués en prévision de la période 2030 -2035.

Si les bâtiments pressentis pour ces emplacements réservés font réellement l'objet de projets de réhabilitation rapide, je recommande à la commune de réexaminer ces objets.

Réponse de la commune :

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.

Haies, Boisement – Espaces verts- Zones humides

V 10 : Riveraine du verger accessible via le 2bis Rue de la Rance. «Espace protégé à préserver ».

Un entretien de cette zone est-il prévu ?

V 13 : M. Malle René

Parc / Terrain de jeux : Conserver les buttes de terre arborées pour le maintien de la biodiversité.

Le projet de PLU fait apparaître des linéaires de haies à protéger au titre des espaces boisés classés, mais les haies existantes disparaissent 2 fois plus vite que les haies créées.

Que compte faire la commune dans ce domaine ?

Une partie des habitations de la commune sont situées face à la voie rapide Dol/ Dinan. La plantation d'une haie bocagère le long de cette voie aurait plusieurs avantages pour les riverains : visuel, esthétique, écologique, hydraulique...Cela a déjà été évoqué lors de l'enquête publique pour le projet de doublement de la voie. La terre extraite pour les futurs travaux pourra servir à construire des buttes de protection végétalisées.

Analyse de la commissaire enquêtrice et question à la commune :
Ces propositions de créations de haies et talus plantés sont à examiner par la commune.

Réponse de la commune :

Au sujet de la butte de terre arborée, elle n'a pas vocation à être maintenue dans le cadre de l'OAP. Pour autant, le programme de végétalisation devra permettre de limiter les vis-à-vis à moyen/long termes.

Les protections mises en place dans le cadre du PLU sur les linéaires de haie visent justement à mieux les protéger. Pour les haies protégées au titre des EBC, nous sommes sur un régime strict : aucune coupe ou abatage ne sont autorisés. Pour celles protégées au titre de l'article L.151-23 du CU, une compensation de deux pour un sera demandée.

Concernant la voie rapide Dol-Dinan, l'OAP « trame verte et bleue » prévoit des opérations de replantation sur l'interface agricole entre le bourg et cet axe. Pour autant, ces orientations ne constituent pas un projet opérationnel. L'accompagnement du réseau Breizh bocage auprès notamment des agriculteurs vise justement à permettre de rendre concrètes ces mesures définies dans le PLU.

V 16 : Association Cormorance .

Souhaitent créer un jardin potager partagé sur la parcelle 108 située à proximité du village de Port Saint Jean, cette parcelle est « espace boisé classé ». Est-il possible de clôturer ?

Il s'agit d'un ancien jardin où la végétation s'est développée de manière spontanée.

Souhaitent nettoyer le terrain, abattre quelques arbres invasifs et planter des fruitiers.

Demandent la création d'une zone de compostage.

Analyse de la commissaire enquêtrice et question à la commune :

La création d'un jardin partagé nécessite des aménagements sur la parcelle boisée de nature à modifier le fonctionnement écologique de la parcelle. La commune peut-elle proposer un autre lieu pour la création de ce jardin ?

Réponse de la commune :

Les espaces boisés de l'interface littorale ont vocation à être maintenus pour des raisons paysagères et de gestion d'écoulement des eaux de surface. Pour autant, l'établissement d'un potager sur ladite parcelle ne révèle à priori d'aucune contre-indication, ni sa clôture d'ailleurs. Il est tout de même nécessaire de préciser qu'aucun arbre ne pourra être abattu sur cette emprise et que, conformément à la loi Littoral, aucune édification de bâtiment même très sommaire n'est autorisée.

La proposition par la commune d'une autre parcelle pour ce projet reste en dehors du sujet de la révision du PLU.

V 24 : Madame Aubrée Résidence Le Beaupré .La Ville Es Nonais

Demande une vérification de la présence d'une zone humide dans les terrains qui jouxte la résidence en limite sud car le chemin communal est souvent très humide.

Réponse de la commune :

Des relevés complémentaires doivent être réalisés sur le territoire avant l'approbation. Dans ce cadre, des vérifications pourront être envisagées sur ces terrains.

Aménagement et Sécurité de la Rue Jacques cartier :

V 11 : Habitante de La Ville Es Nonnais

Souhaite une sécurisation et que la circulation soit ralentie et limitée.

L'idéal serait une voie de contournement pour limiter le passage des tracteurs au carrefour Rue Dugesclin/Aleth.

Le présent rapport de 80 pages concerne l'enquête publique pour la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Ville Es Nonais.

La commissaire enquêtrice analysera le dossier d'enquête et donnera son avis dans ses conclusions motivées.

Le 7 janvier 2025,
La commissaire enquêtrice
Annick Liverneaux.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Annick Liverneaux', with a long horizontal stroke underneath.



Le 9 décembre 2024

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Avis d’enquête publique
Projet de révision générale du Plan Local d’Urbanisme de la commune de la Ville-Es-Nonais

Monsieur le Maire de la commune de La Ville Es Nonais (35430), certifie que l’avis d’enquête publique portant sur le projet de révision générale du PLU de La Ville-Es-Nonais, a été :

- 1- Publié dans deux journaux, à savoir : le journal Ouest-France le 12/10/2024 et le Pays-Malouin le 17/10/2024.
- 2- Publié sur le site internet de la commune (<https://la-ville-es-nonais.fr/revision-plu/2210/>), le 17/10/2024.
- 3- Affiché à la mairie et sur six autres sites indiqués sur le plan annexé : du 22/10/2024 au 9/12/2024 inclus, soit pendant 1 mois et 18 jours.

Document délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à la Ville Es Nonais
Le 9 décembre 2024

Le Maire,
Jean-Malo CORNEE

Avis administratifs

730040603 - AA



Commune de LA VILLE-ES-NOAIS
Projet de révision générale du Plan local d'urbanisme de la Commune de La Ville-Es-Nonais

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Pur avis en date du 24-04-2024 de la Commune de La Ville-Es-Nonais a ordonné l'ouverture d'une enquête publique du 10 novembre 2024 à partir de 9 h 00 au 10 décembre 2024 jusqu'à 17 h 30

La Commission d'enquête sera présidée par le Maire de La Ville-Es-Nonais et composée de membres élus et désignés par le Maire de La Ville-Es-Nonais

Le 10 novembre 2024 de 9 h 00 à 12 h 00
Le 10 novembre 2024 de 14 h 00 à 17 h 30

Les pièces constituant le projet de révision générale du PLU et les avis des commissions d'enquête publique seront déposés dans la salle de la mairie de La Ville-Es-Nonais

sur support papier en matinée de La Ville-Es-Nonais aux jours et heures habituels de bureaux de la mairie, soit de 9h00 à 12h00 - 14h-00 à 17h-30 en matin et le vendredi, de 9 h 00 à 12 h 00 le mardi, le mercredi et le jeudi

sur le site internet dédié https://www.la-ville-es-nonais.fr/urbanisme

Les observations et propositions du public transmises par voie postale et par voie électronique ainsi que les observations écrites reçues par la commission d'enquête lors des permanences seront à l'initiative de la commune et/ou de la commune de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Vie des sociétés

730031301 - VS

MG HOLDING
Société à responsabilité limitée unipersonnelle
Au capital de 1 021 000 euros
Siège social : 37, boulevard de France 35000 RENNES

ADMINISTRATEUR

Pour avis : désignation de la future AURL, nommée par M. Erwan MOULU, 8, cours de l'Europe, CS 70121, 35005 Rennes, en qualité d'administrateur provisoire de la société par ordonnance de M. le Président du Tribunal de commerce de Rennes en date du 8 juin 2023

730038101 - VS

EARL DELAUNAY
Au capital de 30 000 euros
Siège social : 3, La Landrée 35470 BAIN-DE-BRETAGNE

AVIS DE DISSOLUTION

L'associé unique de l'EARL DELAUNAY a décidé de dissoudre la société, à compter du 30 septembre 2024

730027201 - VS

AVIS DE CONSTITUTION
Au terme d'un acte signé par voie électronique le 10 et 11 octobre 2024, il a été procédé à la constitution de la société

Capital : 1 173 345 euros
Siège social : Vihé 35000, 35, rue Notre-Dame

Objet :
- La prise de participation dans toutes les sociétés juridiques et dans toutes sociétés, en vue de la diffusion, en tant que holding financière, de leur contrôle ou d'une simple participation financière, et ce par tous moyens, notamment par achat, apport, souscription d'actions ou de parts sociales et plus généralement de valeurs mobilières, ou encore par apport partiel d'actif, fusion, rachat, la cession de tous participations

Le gérant de la société est M. Denis DELAUNAY, 15, rue de la France, 35430 LA VILLE-ES-NOAIS

Les observations et propositions du public transmises par voie postale et par voie électronique ainsi que les observations écrites reçues par la commission d'enquête lors des permanences seront à l'initiative de la commune et/ou de la commune de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

730027201 - VS

CITE

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

Aux termes d'un acte authentique signé par M. Olivier FOUQUET, titulaire à Saint-Malo, le 4 octobre 2024, le associé ALIZE BLO, Société à responsabilité limitée, au capital social de 36 125 euros, dont le siège social est à Vieux-la-Croix (51720), boulevard Crapaudet, Les Roches, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rennes sous le numéro 425 145 927, a vendu à la société CITE, Société à responsabilité limitée, au capital social de 2 500 euros, dont le siège social est à Paimpol (56100), 7, La Miroir, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rennes sous le numéro 517 807 154, son fonds de commerce de vente de fruits et légumes issus de l'agriculture biologique, exploités sur les parcelles de Rennes (Saint, Les Ulis, Saint Thaise, Vignay, Cesson-Salvigné et Châteauneuf-d'Ardenne), sous le nom commercial AZUR BIO, moyennant le prix de 6 000 euros

Les oppositions, s'il y a lieu, sont reçues à l'adresse de la commune de Rennes, 1, rue de la République, 35000 RENNES, de 9h00 à 17h00, du lundi au vendredi, de 9h00 à 12h00, le samedi

731234001 - VS

SCI IMMOBILIERE DES LANDES
Société à responsabilité limitée
Au capital de 1 000 euros
Siège social : 31400 BELTON

Objet :
- La prise de participation dans toutes les sociétés juridiques et dans toutes sociétés, en tant que holding financière, de leur contrôle ou d'une simple participation financière, et ce par tous moyens, notamment par achat, apport, souscription d'actions ou de parts sociales et plus généralement de valeurs mobilières, ou encore par apport partiel d'actif, fusion, rachat, la cession de tous participations

Le gérant de la société est M. Denis DELAUNAY, 15, rue de la France, 35430 LA VILLE-ES-NOAIS

Les observations et propositions du public transmises par voie postale et par voie électronique ainsi que les observations écrites reçues par la commission d'enquête lors des permanences seront à l'initiative de la commune et/ou de la commune de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

730024001 - VS

Cabinet d'avocats HOUDAN LEGRAND RETIF
4, boulevard Georges Pompidou 14000 CAEN

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte authentique signé par M. Olivier FOUQUET, titulaire à Saint-Malo, le 4 octobre 2024, le associé ALIZE BLO, Société à responsabilité limitée, au capital social de 36 125 euros, dont le siège social est à Vieux-la-Croix (51720), boulevard Crapaudet, Les Roches, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rennes sous le numéro 425 145 927, a vendu à la société CITE, Société à responsabilité limitée, au capital social de 2 500 euros, dont le siège social est à Paimpol (56100), 7, La Miroir, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rennes sous le numéro 517 807 154, son fonds de commerce de vente de fruits et légumes issus de l'agriculture biologique, exploités sur les parcelles de Rennes (Saint, Les Ulis, Saint Thaise, Vignay, Cesson-Salvigné et Châteauneuf-d'Ardenne), sous le nom commercial AZUR BIO, moyennant le prix de 6 000 euros

Le gérant de la société est M. Denis DELAUNAY, 15, rue de la France, 35430 LA VILLE-ES-NOAIS

Les observations et propositions du public transmises par voie postale et par voie électronique ainsi que les observations écrites reçues par la commission d'enquête lors des permanences seront à l'initiative de la commune et/ou de la commune de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

730031001 - VS

CABINET PHILIPPE LARDIN
Société d'avocats
Tendresse 21
3, boulevard du Colonel Péry 50000 VANNES

HOLDING MARCELOT

Société à responsabilité limitée à associé unique
Tendresse 21
Au capital de 1 000 euros
Siège social : 1, rue des Sablonnières 35000 RENNES

730024001 - VS

AVIS DE TRANSFORMATION
Aux termes d'une décision extraordinaire en date du 27 septembre 2024, l'associé unique a décidé de transformer en société par actions simple et d'augmenter le montant de la société sous le nouveau nom

Le président de la société sous le nom de Société par actions simple, est M. Mathieu MARCELOT, demeurant à Puyravault, 1, rue des Sablonnières, 35000 RENNES

Les observations et propositions du public transmises par voie postale et par voie électronique ainsi que les observations écrites reçues par la commission d'enquête lors des permanences seront à l'initiative de la commune et/ou de la commune de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

730024001 - VS

AVIS DE CONSTITUTION
Au terme d'un acte signé par voie électronique le 10 et 11 octobre 2024, il a été procédé à la constitution de la société

Capital : 1 173 345 euros
Siège social : Vihé 35000, 35, rue Notre-Dame

Objet :
- La prise de participation dans toutes les sociétés juridiques et dans toutes sociétés, en tant que holding financière, de leur contrôle ou d'une simple participation financière, et ce par tous moyens, notamment par achat, apport, souscription d'actions ou de parts sociales et plus généralement de valeurs mobilières, ou encore par apport partiel d'actif, fusion, rachat, la cession de tous participations

Le gérant de la société est M. Denis DELAUNAY, 15, rue de la France, 35430 LA VILLE-ES-NOAIS

Les observations et propositions du public transmises par voie postale et par voie électronique ainsi que les observations écrites reçues par la commission d'enquête lors des permanences seront à l'initiative de la commune et/ou de la commune de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Le rapport de la commission d'enquête sera transmis au Maire de La Ville-Es-Nonais

Medialex
Annonces légales et judiciaires
Faites-nous parvenir vos annonces légales et judiciaires
www.medialex.fr
Moll - annonces.legales@medialex.fr
Tél : 02 99 26 42 00
Adresse postale : 10, rue du Briel - CS 56324 35053 Rennes cedex

VAL INVEST
Société à responsabilité limitée
Au capital de 5 000 euros
Siège social : 8, rue de Cite 35000 RENNES
GÉRANCE
Aux termes d'une décision extraordinaire en date du 30 septembre 2024, le gérant de la société a décidé de démissionner de ses fonctions, à effet immédiat, au profit de M. Denis DELAUNAY, 15, rue de la France, 35430 LA VILLE-ES-NOAIS

CERFRANCE BROCIERIE
EARL MARSOLIERE ELECTRICITE
Société à responsabilité limitée
Au capital de 6 522,43 euros
Siège social : 23, rue de France 35000 RENNES
AVIS

Lieu 1



Lieu 2



15 rue de la Rance 35430 LA VILLE-ES-NONAIIS
Tél. : 02.99.58.41.92 – Fax : 02.99.58.43.53 – Email : mairie@la-ville-es-nonais.fr

Lieu 5



Lieu 6



15 rue de la Rance 35430 LA VILLE-ES-NONAIS
Tél. : 02.99.58.41.92 – Fax : 02.99.58.43.53 – Email : mairie@la-ville-es-nonais.fr

Lieu 3



Lieu 4

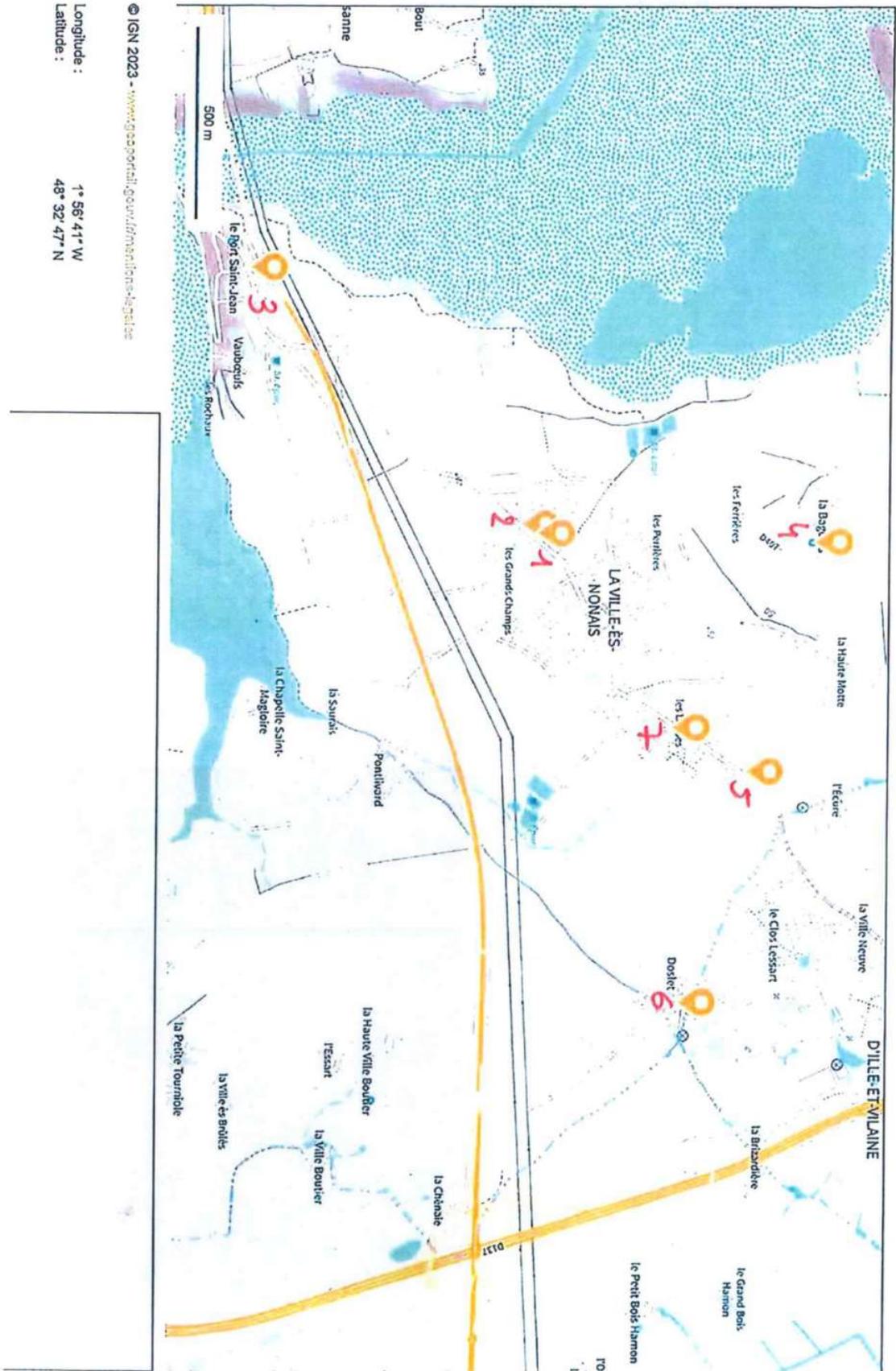


15 rue de la Rance 35430 LA VILLE-ES-NONAIIS
Tél. : 02.99.58.41.92 – Fax : 02.99.58.43.53 – Email : mairie@la-ville-es-nonais.fr

Lieu 7



15 rue de la Rance 35430 LA VILLE-ES-NONAIIS
Tél. : 02.99.58.41.92 – Fax : 02.99.58.43.53 – Email : mairie@la-ville-es-nonais.fr



Avis Saint Malo Agglomération



Communauté
d'Agglomération
du Pays
de Saint-Malo

Direction de l'Aménagement, du
Patrimoine et du Foncier (DAFP)
Dossier suivi par Amélie VINCENT
Tél. : 02.23.15.17.13
a.vincent@stmalo-agglomeration.fr
Référence : AV- D24-143

Cancala, le 4 octobre 2024.

Monsieur CORNÉE Jean-Malo

Mairie de La Ville-Es-Nonais
15, rue de la Rance
35430 La Ville-Es-Nonais

Lettre RAR

JA 213 431 2365 2



Monsieur le Maire,

Objet :
Avis des Personnes Publiques
Associées dans le cadre de la révision
du PLU de La Ville-Es-Nonais

Pièce jointe : Note technique

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la commune de La Ville-Es-Nonais a transmis pour avis son projet de PLU arrêté lors du conseil municipal du 3 juillet 2024. Le présent avis a été présenté et validé en bureau communautaire de Saint-Malo Agglomération le 3 octobre 2024.

Après analyse, il apparaît que le projet proposé par la commune intègre de manière très satisfaisante les prescriptions et recommandations des politiques communautaires.

Néanmoins quelques remarques techniques et recommandations sont proposées en pièce-jointe du présent avis afin de faciliter et de sécuriser l'application du PLU, notamment lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme par Saint-Malo Agglomération.

Les services de Saint-Malo Agglomération et moi-même se tiennent à votre disposition pour compléter notre avis.

Vous remerciant pour la prise en compte de ces remarques, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président et par délégation,
Le Vice-Président en charge de la Coopération
entre les Territoires, l'Aménagement et des
Politiques Contractuelles



Pierre-Yves MAHIEU

Saint-Malo Agglomération, Terre de Jeux



Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Président de Saint-Malo Agglomération - 6, rue de la Ville Jégu - BP11 - 35260 Cancala - Tél : 02 23 15 10 85 - Email : accueil@stmalo-agglomeration.fr



www.stmalo-agglomeration.fr



www.saint-malo-developpement.fr

AVIS DE SAINT-MALO AGGLOMERATION RELATIF AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA VILLE-ES-NONAI

En tant que Personne Publique Associée, Saint-Malo Agglomération doit émettre un avis sur le projet de PLU de la commune de La Ville-Es-Nonais, reçu le 3 juillet 2024 et qui a été arrêté par délibération du Conseil municipal le 3 juillet 2024. Cet avis s'appuie sur l'analyse de la compatibilité des orientations du PLU avec les documents communautaires de planification actuellement en vigueur (PCAET, PLH, PDU...) et les politiques relevant de la compétence de l'agglomération.

Une première partie de la note technique analyse la compatibilité avec les politiques communautaires alors qu'une seconde partie s'attache aux remarques sur la forme.

La légende utilisée dans l'avis est la suivante :

Les ajouts proposés apparaissent en bleu.

Les retraits proposés apparaissent rayés.

Les points importants apparaissent en gras.

1- Analyse de la compatibilité avec les politiques communautaires

1-1 LES POLITIQUES DE L'HABITAT

Programme Local de l'Habitat

Le nombre total de logements prévu au PLU est de 74 sur la période 2025-2035, soit 7.4 logements par an. Ramené à la période 2023-2028, cela représente 44 logements, ce qui est supérieur à l'objectif de 33 logements inscrit dans le PLH 2023-2028.

Le nombre de Logements Locatifs Sociaux est fixé à 16 pour la commune de La Ville-Es-Nonais pour la période 2023-2028, correspondant à un taux a minima de 61% pour la production de Logements Locatifs Sociaux (PLS/PLUS/PLAI/ANAH).

La commune de La Ville-Es-Nonais va produire un total de 17 LLS ce qui est supérieur à l'objectif du PLH fixé à 16 LLS sur la période 2023-2028. A la lecture du projet de PLU, nous avons comptabilisé 5 Logements Locatifs Sociaux. Il est également précisé que 12 LLS sont déjà programmés ou construits, donc ils n'apparaissent pas dans le projet de PLU.

Dans l'Orientation d'Aménagements Programmés (OAP) Moulin Roty, il est inscrit un objectif de « diversification des logements », qui n'explicite pas la typologie des logements à produire. Il pourrait être utile de préciser explicitement dans cette OAP le nombre de Logements Locatifs Sociaux attendu et le nombre total de logements. Le nombre de Logements Locatifs Sociaux est présenté dans le rapport de présentation (page 15 : 15.5% de la programmation réservée à du logement social soit 5 logements). Il pourrait être intéressant d'ajouter une répartition de la programmation des Logements Locatifs Sociaux sur cette OAP qui s'étend sur 2 phases temporelles (court terme et long-terme) afin de faciliter la compréhension.

1/5

Avis PPA relatif au PLU de La Ville-Es-Nonais – Saint-Malo Agglomération – bureau du 03/10/2024

	OAP Secteur Roty	OAP Rue du Roi Arthur	OAP Clos Chenaux (habitat légers)
Temporalité	1AU / 2AU	Ucb	UE
Nombre de LLS	5	Non précisé	-

Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Il est rappelé que le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGDV) impose à Saint-Malo Agglomération :

- La création d'un terrain définitif de 4 hectares dédié aux grands passages estivaux,
- La création d'un terrain soupape d'un hectare pour une utilisation à l'année
- La création d'une dizaine de terrains Locatifs familiaux

A la lecture du projet du PLU, le zonage ne semble pas permettre d'identifier d'emplacement pour l'implantation de ces équipements communautaires.

1-2 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La ZAE des Grands Champs étant fortement contrainte par la loi littorale, l'Agglomération n'a pas de remarque concernant l'activité économique.

2- Remarques sur la forme

Les remarques ci-dessous visent à faciliter l'application du PLU en phase opérationnelle et notamment lors de l'instruction des actes. Les différentes remarques sont présentées par compétences de l'agglomération.

2-1 LE REGLEMENT

a) Remarques relatives aux dispositions générales du règlement écrit

Sur les dispositions générales :

- Pouvez-vous ajouter la définition de la semi-mitoyenneté ? (Doit-on comprendre que le bâti à construire doit être implanté contre la construction voisine implantée en mitoyenneté ou qu'il doit être implanté sur une des deux limites séparatives ?).
- Pouvez-vous préciser la définition d'une toiture terrasse : une toiture quelle que soit sa pente à partir du moment où la pente est cachée par un acrotère ? Pouvez-vous préciser la pente de toit en degré ?
- Stationnement : pouvez-vous préciser la règle sur les T3 qui ne font pas partie d'opération de plusieurs logements contenant plus de deux T3 ?
- Pouvez-vous préciser pourquoi la hauteur des annexes closes mais non couvertes n'est pas limitée ?
- Pouvez-vous préciser que les volumes principaux doivent être couverts d'ardoises ?
- L'emprise au sol n'étant pas réglementée, pouvez-vous instaurer un minimum d'espace non bâti ?
- Pouvez-vous préciser les zones soumises au permis de démolir ?
- Pouvez-vous préciser si la reconstruction à l'identique est autorisée sur toutes les zones ? (En zone A et N, pouvez-vous le préciser ?).

Zone UL :

Pouvez-vous retirer la mention qui précise que le changement de revêtement de sol est soumis à DP car cela n'est pas prévu par le code de l'urbanisme ?

Zone UA1 :

Il est indiqué que dans cette zone, les ICPE sont interdites. Or, ces zones sont censées accueillir des industries et autres activités qui dans la plupart des cas sont des ICPE. Le régime des ICPE est large (ICPE soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation). Le règlement pourrait limiter l'accueil aux activités ICPE soumises à déclaration. Pouvez-vous préciser votre choix sur ce point ?

Zone A

- Pouvez-vous indiquer clairement que « tout est interdit sauf ce qui est expressément autorisé » ?
- Pouvez-vous revoir l'article 1 sur les accords à obtenir de la part de la CDNPS et CDPENAF ? Les deux commissions pour les dérogations à la loi littoral, la CDPENAF pour les changements de destination en zone A, la CDNPS en cas de site classé, aucune consultation dans les autres cas.
- Pouvez-vous limiter le nombre et la taille du logement de fonction ?
- Pouvez-vous mettre une emprise au sol pour les annexes et préciser qu'il faut déduire les emprises des annexes déjà existantes ?
- Pouvez-vous ajouter la possibilité de construire des abris pour animaux (en limitant l'emprise cumulée) pour les personnes autres que les exploitants agricoles ?
- Pouvez-vous limiter la hauteur des annexes ?

Zone N :

- Ne faudrait-il pas mettre un zonage dédié aux espaces remarquables (ce n'est pas obligatoire mais plus simple pour la compréhension des dispositions de la zone N) ?
- Pouvez-vous indiquer clairement que « tout est interdit sauf ce qui est expressément autorisé » ?
- Pouvez-vous préciser, à l'instar de la zone A, que les changements des destinations sont soumis à l'accord de la CDNPS ?
- La liste des aménagements légers autorisés en espaces remarquables du littoral est incomplète (cf. article R.121-5 du code de l'urbanisme). Pouvez-vous indiquer qu'en dehors de ces aménagements légers, rien n'est autorisé en espaces remarquables du littoral ?
- Pouvez-vous préciser la raison pour laquelle le PLU autorise en espaces proches du rivage, certaines constructions alors que le code de l'urbanisme prévoit par exception ces constructions (sauf celles exigeant la proximité immédiate de l'eau) à condition d'être situées en dehors des espaces proches du rivage (article L121-10 du code de l'urbanisme) ?
- Pouvez-vous mettre une emprise au sol pour les annexes et préciser qu'il faut déduire les emprises des annexes déjà existantes.
- En zone NT, pouvez-vous réduire le pourcentage de possibilité d'extension (40% sont prévus alors que la zone est par définition inconstructible). La zone NT parle des équipements sportifs et de loisirs qui sont zonés NL.

Desserte par les réseaux :

- Pouvez-vous corriger le zonage d'assainissement par le [zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire](#) ?
- Pouvez-vous corriger la phrase suivante : "En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant", en modifiant le propos par « l'infiltration est obligatoire » ?
- Pouvez-vous corriger la phrase suivante : la gestion des eaux pluviales à la source est seulement à privilégier, mais non obligatoire ?

2-1 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il semble y avoir une différence sur le périmètre de l'OAP Clos Chenaux entre le règlement graphique et le document d'orientation d'aménagement et de programmation (page 57).

b) Remarques relatives aux documents

Rapport de présentation : État initial de l'environnement

Page 67 : Pouvez-vous compléter les informations ? Saint-Malo Agglomération a transféré sa compétence traitement au SMPRB (Syndicat Mixte de Valorisation de Déchets des Pays de Rance et de la Baie) depuis le 1^{er} janvier 2022. L'UTOM (Unité de Traitement des Ordures Ménagères) n'est plus gérée par Saint-Malo Agglomération mais par le SMPRB.

Le centre de tri a cessé son activité depuis le 1^{er} janvier 2024. La collecte sélective est acheminée par semi-remorques au centre de tri de Ploufragan.

Les ratios affichés sont de 2021. Pouvez-vous les actualiser avec les ratios de 2023 ? Le rapport d'activité 2023 de Saint-Malo Agglomération donnent les ratios de 2023.

Page 68 : Pouvez-vous compléter et corriger les informations ci-dessous ?

- Extension de la consigne : ~~Le dispositif de consigne sera étendu à de nouveaux produits, tels que les bouteilles en plastique, les canettes et les emballages en verre.~~ Les bouteilles en plastique étaient déjà collectées. L'extension des consignes de tri (ECT) consiste depuis le 1^{er} janvier 2023 à collecter et trier les autres types de plastique (barquettes, pots de yaourt, films plastique). Le verre ne fait pas parti de l'ECT.
- Renforcement de l'obligation de tri des déchets : ~~Les entreprises devront trier leurs déchets de manière séparée afin de faciliter leur recyclage.~~ Le tri à la source, concerne TOUS les producteurs de déchets (OMR / CS / verre / biodéchets / déchets spécifiques) : entreprises et particuliers.
- [...] Dans ce cadre, la réflexion pour la mise en place de moyen de compostage au sein des futurs quartiers et ceux existants est un axe de travail dans le cadre du futur PLU. Afin d'atteindre les objectifs nationaux et régionaux de réduction des déchets, Saint-Malo Agglomération élabore son PLPDMA (Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés).

Rapport de présentation : diagnostic du territoire

Le volet déchets ne semble pas abordé.

Rapport de présentation : justification des choix et évaluation environnementale

Page 23 : « En termes de répartition, la Rance Habitat détient 11 logements et Émeraude habitation 3 logements. ~~Il convient de préciser que ces offices sont amenés à fusionner dans un avenir proche.~~ » Cette information de fusion ne semble pas partagée, pouvez-vous la retirer ?

Page 78 (EP) : « En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâtis existants ». Pouvez-vous corriger ce propos par « l'infiltration est obligatoire » ?

Page 78 (EP) : Pouvez-vous joindre le plan de zonage pluvial cité ?

Page 84 : Pouvez-vous compléter l'information suivante ?

3 points d'apports volontaires sont envisagés sur la commune :

- Le Doslet
- Rue du roi Arthur
- Rue du Vigneux

Pouvez-vous compléter le paragraphe suivant ? « Enfin, [...] promotion du stop pub. De plus, l'élaboration du Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilé (PLPDMA) est en cours par Saint-Malo agglomération. Les ratios de production de déchets par habitant/an sont ceux de l'agglomération.

Page 105 (ANC) : Pouvez-vous corriger l'information suivante ? La fréquence de contrôle à Saint-Malo Agglomération est prévue tous les 6 ans et non tous les 8 ans.

Page 123 : Pouvez-vous corriger l'information suivante ? Les déchets dits de chantier issus d'activités économiques ne sont pas gérés par Saint-Malo Agglomération.

Pouvez-vous compléter le paragraphe suivant ?

« Les incidences positives peuvent être complétées par les éléments suivants :

- Plans de gestion des déchets : Le Code de l'Environnement prévoit des Plans pour définir les priorités en matière de collecte, tri, et traitement des déchets.
- Niveau régional : PRPGD
- Niveau local : Règlement de collecte communautaire
- Établissement d'un PLPDMA »

Annexes sanitaires

Pouvez-vous mettre à jour les plans annexés ?

ANNEXE 1 : AVIS DES SERVICES SUR LE PLU DE LA VILLE-ES-NONAI

Le Département d'Ille-et-Vilaine a été sollicité, le 15 juillet 2024, par la commune de La Ville-Es-Nonais, dans le cadre de la consultation des Personnes publiques associées, sur la révision du Plan local d'urbanisme de la commune (par délibération du conseil municipal du 03/07/2024).

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) Approche globale, éléments de contexte et développement local :

- **PADD :** le recours à de nombreux visuels accompagnant le fond, facilitent l'accès du document à tous. La recherche de la centralité est particulièrement appuyée.
- **Un projet démographique maîtrisé (page 12) :** la croissance démographique projetée de 1,09 %, en phase avec le PLH de Saint-Malo Agglomération, paraît ambitieuse au regard de la croissance démographique enregistrée sur la période 2015-2021 (0,7 %). Bien que la commune ait connu une évolution démographique de + 1,2 % depuis les années 2000, cette évolution est bien moindre depuis 2015, après une forte croissance entre 1999 et 2015 (que l'on retrouve sur de nombreux territoires breilliens).
- **Favoriser le renouvellement (page 12) :** selon l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme (mentionné en page 6 dans les éléments de cadrage), « 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 ». Or, cet objectif chiffré n'apparaît pas dans le PADD. Seul le rapport de justification fait état de la consommation ENAF future, avec une consommation estimée à environ 1,2 ha. Néanmoins, cette consommation estimée est en deçà de la consommation possible pour la commune selon la loi Climat & Résilience (*a priori*, 1,85 ha sur la période d'exécution du futur PLU). Par ailleurs, le rapport de justification annonce une densité moyenne (30 logements/hectare) bien supérieure à celle du SCoT opposable (22 logements/hectare), dans l'optique d'anticiper les données du futur SCoT (en cours de révision).
- **OAP :**
 - **OAP Thématiques :** les OAP thématiques sont particulièrement bien détaillées, avec un appui sur le contexte local. Tout comme pour le PADD, les nombreuses illustrations facilitent la compréhension des attentes formulées dans le document.
 - **OAP Sectorielles :** si les OAP du secteur « Roty » et celles sur les aménagements routiers sont bien définies (s'appuyant sur des études de faisabilité), celles du Clos Chenaux et du Roi Arthur, dont les échéances ne sont pas déterminées, méritent des orientations plus développées, notamment sur l'aménagement des sites. L'OAP de la rue du Roi Arthur vient grever les capacités de densification future de ce secteur, en fermant le cœur d'îlot via un front bâti donnant sur la rue du Roi Arthur. Bien que la commune ait marqué sa volonté de maintenir la qualité naturelle de ce cœur d'îlot, un aménagement bien construit permettrait de préserver cette qualité via un bâti respectant les codes architecturaux de ce centre-bourg, tout en désenclavant les lotissements récents du Nord en leur donnant un accès doux aux commerces et services du centre-bourg via des venelles traversant cet espace.
- **Règlement littéral :**
 - **Stationnements (page 14) :** imposer les mêmes règles de stationnement sur l'ensemble des secteurs peut s'avérer contraignant, particulièrement en centre-bourg dans le cadre de programmes de densification, de réhabilitation ou de changement de destination, où le foncier ne permet pas toujours d'atteindre ces objectifs. Le risque est donc de compromettre des projets par le maintien de ces règles.

2) Recommandations relatives aux enjeux environnementaux

2-1) Paysage :

Un diagnostic qui pourrait être approfondi

Le diagnostic reprend les éléments contenus dans l'atlas départemental des paysages (caractéristiques et enjeux) et les détaille à l'échelle du territoire communal.

L'analyse et le diagnostic de certains aspects pourraient utilement être approfondis :

- La présence du bas marais de Châteauneuf au nord de la commune, qui complète les horizons naturels de la Rance elle-même,

- Les très importants effets de morcellement du territoire et de ses perceptions, causés par la RN 176, qui coupe artificiellement les deux horizons de Rance dont dispose pourtant la commune,
- La faible structuration du bourg et de ses extensions du 20ème siècle, qui contraste avec la qualité très justement analysée des maisons en bande,
- L'iconographie, avec la photo de la cale de Vigneux dans l'observatoire photographique des paysages du département,
- Enfin et surtout, les usages et leurs perceptions, en particulier la randonnée et le nautisme liés à la Rance, la perception des deux ponts iconiques, les perceptions par les usagers nombreux de la RN 176.

Une approche de la végétation qui mérite débat

L'OAP thématique relative aux trames vertes et bleues (TVB) figure comme végétation à protéger celle qui s'est installée sur l'emprise du futur élargissement de la RN 176, ce qui pourrait gêner la réalisation du programme.

Une proposition de densification du bocage est figurée pour le versant sud, au-dessus de Port-St-Jean. Une telle intention implique fortement le paysage, vient morceler et camoufler à terme l'unité paysagère perçue depuis le plan d'eau, et ne repose pas sur un état historique documenté (les photos de 1950 ne figurent pas de bocage, mais indiquent en revanche une très forte présence de pommiers dans les parcelles.) Une telle intention appelle une approche délicate du paysage, de ses perceptions, et nécessite, du fait de son très fort impact, un dialogue avec les représentants des mesures de protection (site classé) et du futur Parc Naturel Régional.

OAP développement urbain

Un développement très pertinent et utile est proposé, s'appuyant sur le patrimoine des implantations de maisons en bande.

L'OAP « Roi Arthur » implique des parcelles végétalisées. L'inventaire et l'évaluation de la végétation en place est nécessaire, en amont des propositions spatialisées. Les beaux arbres doivent en effet être préservés de l'urbanisation, des enjeux se présentent le long de la rue du roi Arthur. Il y a lieu de s'interroger sur le fait d'intégrer au périmètre de l'OAP les parties qui ne sont pas visées par les programmes de développement.

Un réseau de chemins qui mériterait une OAP

Le développement de la randonnée et des déplacements doux implique fortement le réseau de chemins, qui pourrait être abordé comme un projet de programmation. Le réseau permet notamment de compenser la rupture causée par la RN 176, et certains compléments pourraient être envisagés, comme une traversée du bourg dans l'axe de la coulée verte, permettant de connecter directement le centre aux deux rives de Rance de la commune ; ou encore un lien net vers le marais bas à Châteauneuf, permettant d'envisager une liaison vers le nord évitant la route au trafic déjà bien chargé.

2-2) Eau

La commune est traversée par 3 ruisseaux (Vault Doré au niveau du bourg à l'ouest, Bas-Marais au nord, Poulivard au sud-est) se jetant dans la Rance à travers des milieux humides sensibles. Au-delà de la simple préservation et valorisation des espaces naturels, des actions de restauration des cours d'eau et des zones humides doivent être menées pour atteindre le bon état des eaux et restaurer des milieux aquatiques fonctionnels.

Il convient donc, 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 (remise dans leur lit d'origine), de leur vallée et de leurs sources (dédrainage des zones de 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.

Ces enjeux de préservation et les orientations de réduction des impacts sont très bien pris en compte dans les documents du PLU. En particulier, l'OAP 1 vise spécifiquement la réhabilitation des ripisylves, dans une approche globale de restauration des cours d'eau, des zones humides et des continuités écologiques. Il convient de souligner la qualité des OAP proposées par la commune de La Ville-ès-Nonais, qui intègrent bien les efforts à fournir pour améliorer la protection et restaurer ces milieux aquatiques sensibles.