

Département d'Ille et Vilaine

**Commune de Saint-Senoux (35580)**

**Révision générale du plan local d'urbanisme (PLU)**

**Enquête publique  
du mercredi 9 octobre 2019 au jeudi 14 novembre 2019**

**Première partie du rapport d'enquête**

Autorité organisatrice : Monsieur le Maire de Saint-Senoux

Commissaire enquêteur : Guy Appéré

# SOMMAIRE

## 1. Objet et contexte de l'enquête

### 1.1- Historique de la révision du PLU

### 1.2- Analyse du projet présenté à l'enquête publique

1.2.1 Rapport de présentation

1.2.2 Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

1.2.3 Bâtiments susceptibles de changer de destination

1.2.4 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

1.2.5 Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)

1.2.6 Emplacements réservés

1.2.7 Servitudes

1.2.8 Règlements, graphique et littéral

1.2.9 Articulation avec d'autres documents d'urbanisme, plan et programmes

### 1.3 Impacts prévisibles sur l'environnement de la mise en œuvre du projet de PLU

### 1.4- Cadre réglementaire de l'enquête

## 2. Avis des organismes consultés – réponses - appréciations

## 3. Organisation et déroulement de l'enquête

### 3.1- Organisation de l'enquête

### 3.2- Composition du dossier mis à la disposition du public

### 3.3- Publicité de l'enquête

### 3.4- Déroulement de l'enquête

### 3.5- Bilan de l'enquête publique

## 4. Observations formulées par le public – réponses - appréciations

### 4.1- Observations inscrites au registre

### 4.2- Observations formulées par courrier

### 4.3- Observations orales

## 5. Observations du commissaire enquêteur – réponses - appréciations

### 5.1- Remarque générale pour faciliter la compréhension du projet de révision

### 5.2- Croissance démographique

### 5.3- Besoin en logements

### 5.4- Règlement graphique

### 5.5- Station d'épuration

### 5.6- Gare

## 6. Procès-verbal de synthèse

## 7. Mémoire en réponse

## 8. Clôture de la première partie du rapport d'enquête publique

## Annexes

- PV de synthèse des observation reçues,
- Observations formulées : registre d'enquête publique et courriers,
- Mémoire en réponse

## **1- Objet et contexte de l'enquête**

La révision du PLU engagée par la commune de Saint-Senoux vise d'une part à l'adapter aux nouvelles réglementations (Lois SRU et ALUR, loi NOTRE, Grenelles de l'environnement, SCoT, etc, ...) et d'autre part à doter la commune de documents d'urbanisme lui permettant d'actualiser son développement. Ce développement devant se faire vers des objectifs partagés par les élus municipaux et cohérents avec les politiques intercommunales, notamment :

- être économe dans la consommation de l'espace,
- assurer l'intégration paysagère des nouveaux quartiers,
- limiter le mitage de l'espace rural,
- protéger l'environnement,
- dynamiser des pôles stratégiques en campagne.

Ce présent document constitue la première partie du rapport d'enquête publique. Il expose le projet soumis à l'enquête et le déroulement de cette enquête puis il rappelle et analyse les avis des personnes publiques consultées, les observations formulées par le public et, le cas échéant, par le commissaire enquêteur.

Les avis personnels et les conclusions motivées du commissaire enquêteur font l'objet d'un second document.

Ces deux documents peuvent être lus séparément.

### **1.1- Historique de la révision du PLU**

La commune de Saint-Senoux dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par son conseil municipal le 30 mars 2009.

En 2016 le conseil municipal a décidé la révision générale de ce PLU par sa délibération du 27 septembre. Cette délibération définissait, entre autres, les objectifs du PLU et les modalités de la concertation publique. Ainsi, ce 27 septembre 2016, le conseil municipal a débattu des raisons qui justifient la mise en révision du PLU :

- respecter le principe de gestion économe de l'espace ;
- maîtriser l'urbanisation pour les 10 à 15 ans à venir ;
- valoriser les trames vertes et bleues dans une perspective de protection et de développement de la biodiversité ;
- préserver et valoriser le cadre de vie, les espaces naturels et intégrer dans le projet d'aménagement la dimension paysagère ;
- compte tenu de l'urbanisation importante dans certains hameaux, définir une politique d'ouverture à l'urbanisation privilégiant le centre bourg et en menant une réflexion sur le devenir des villages et des hameaux ;
- favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale dans les projets d'aménagement ;
- préserver l'économie agricole et les espaces qui lui sont dédiés ;
- assurer le maintien des activités commerciales, artisanales et de service pour répondre aux besoins de la population et notamment à l'exigence de proximité ;
- poursuivre la dynamique d'équipements collectifs ;
- participer au développement des transports collectifs ;
- définir une politique foncière pour la mise en oeuvre des projets communaux ;

- créer un schéma de déplacement doux pour favoriser les modes doux entre les zones d'habitat et les équipements;
- favoriser le développement des technologies numériques ;
- prendre en compte la capacité de développement des énergies renouvelables sur le territoire y compris dans les aménagements futurs ;
- prévenir les risques dont le risque d'inondation et optimiser les ressources naturelles ;
- prévoir une gestion alternative des eaux pluviales.

Il a alors décidé de valider ces objectifs, de prescrire la révision générale du PLU et de fixer les modalités de la concertation sur toutes les études et pendant toute leur durée.

Le 20 décembre 2017, le conseil municipal a débattu des orientations de son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) : « dynamiser le bourg, préserver la campagne », et qui se décline autour de 3 axes stratégiques :

1. Affirmer le rôle de pôle de proximité du bourg en renforçant l'espace urbain,
2. Préserver un environnement rural attractif,
3. Développer la vitalité du territoire communal.

Au cours de la même séance, le conseil municipal a aussi validé l'inventaire des cours d'eau réalisé par l'institution d'aménagement de la Vilaine pour le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) et il a décidé de l'intégrer dans le projet de révision du PLU.

Le 27 mai 2019, le conseil municipal a clôturé la concertation et en a tiré un bilan, il a arrêté le projet de PLU et a décidé de le soumettre pour avis aux personnes publiques associées préalablement à l'enquête publique.

L'objectif de cette révision est de permettre une gestion cohérente et rigoureuse de l'espace communal. Cette révision vise aussi la mise en compatibilité avec les normes juridiques supérieures et notamment les dispositions des Grenelle I et II, les servitudes d'utilité publiques du code de l'urbanisme, les lois ALUR (24/3/2014), sur l'avenir de l'agriculture, l'alimentation et la forêt (13/10/2014), pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (6/8/2015), la transition énergétique et la croissance verte (17/8/2014), le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 21/2/2019.

### **Concertation préalable :**

- Le conseil municipal de la commune de Saint-Senoux a établi les modalités de la concertation avec la population, elles ont été mises en place pendant toute la durée de réalisation du projet de PLU : une information par les comptes-rendus du conseil municipal ;
- la tenue d'une réunion publique de concertation présidée par le maire et organisée sur le territoire communal ;
- la présentation et la mise à disposition du projet de PLU en mairie et sur le site internet communal, et d'un registre permettant à chacun de formuler ses remarques ;
- une information par le bulletin municipal.

Ainsi au cours de l'élaboration du projet de PLU, plusieurs annonces ont été publiées dans le bulletin municipal en 2017, 2018 et 2019 pour informer les habitants de la tenue de la réunion publique commune aux villes de Saint-Senoux, Baulon, Lassy, Bourg-des-Comptes et Guignen présentant la procédure de révision et les éléments de diagnostic ainsi que les enjeux dégagés ;

- de l'exposition publique évolutive et de la présence d'un registre des observations ;
- de l'évolution des règles de constructibilité due à l'avancement du projet de PLU ;

- de l'actualisation de l'inventaire des zones humides. La carte identifiant ces zones humides est consultable en mairie. Le public a pu émettre des remarques sur le registre des observations. Une réunion publique a également eu lieu ;
- de la possibilité pour la commune d'utiliser le sursis à statuer pour les permis de construire et autres ;
- de la tenue d'une réunion publique de présentation du PADD le mardi 20 février 2018 ;
- de l'avancement du projet de PLU (diagnostic, débat sur le PADD, OAP, règlement...).

Le site internet communal a également été tenu à jour pour informer les habitants de la présentation de l'exposition publique et de la mise à disposition d'un registre de concertation. Le lien juridique entre le SCoT et le projet de PLU a également été exposé sur le site internet, notamment pour informer les habitants de la réduction des zones constructibles.

Concernant les deux réunions publiques : la première réunion regroupant les communes de Baulon, Saint-Senoux, Lassy, Bourg des Comptes et Guignen s'est déroulée le 2 mai 2017 à Guignen. Cette réunion a permis de présenter la procédure, le diagnostic, les enjeux et d'échanger avec une cinquantaine d'habitants des différentes communes. La seconde portant sur la présentation du PADD de la commune a eu lieu le 20 février 2018 à Saint-Senoux.

Enfin, les différents panneaux de présentation du projet de PLU ont été affichés en mairie tout au long de la période de concertation.

Articles de presse, registres et comptes-rendus ont rappelé les résultats de cette concertation.

## **1.2- Analyse du projet présenté à l'enquête publique** *(source : dossier mis à disposition du public et mémoire en réponse aux avis des PPC)*

La Commune de Saint-Senoux présente une superficie totale de 1 829 hectares et les 1 838 habitants résidant sur le territoire communal sont répartis entre le bourg et de nombreux écarts. Commune rurale, Saint-Senoux, proche de Guichen, chef-lieu du canton, se situe à 35 kilomètres de Rennes, 40 kilomètres de Redon et à 12 kilomètres de Bain-de-Bretagne.

Le bourg s'est initialement constitué autour de l'église, à l'architecture caractéristique, avant de se développer le long des axes communaux qui s'organisent à partir de la place de l'église. Les extensions urbaines plus récentes du bourg, limitées par les boisements à l'est, se sont principalement implantées vers le nord-est de l'église et à l'est de la RD84

La Commune de Saint-Senoux fait partie de la Communauté de Communes Vallons de Haute-Bretagne Communauté, créée le 1er janvier 2014, qui regroupe 20 communes. Saint-Senoux fait également partie du périmètre du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine qui réunit l'intercommunalité Vallons de Haute Bretagne et celle de Bretagne-Porte de Loire. Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine a été approuvé le 21 février 2019.

Enfin, la commune de Saint-Senoux présente un paysage vallonné et varié avec de nombreux sites offrant des vues panoramiques. Ce paysage largement agricole est à la fois marqué par le bocage et les espaces boisés. Il faut aussi souligner l'influence de la Vilaine qui traverse le territoire communal.

### **1.2.1- Rapport de présentation**

#### **Le diagnostic territorial et état initial de l'environnement**

##### *Analyse socio-démographique et économique*

Au 1er janvier 2019, la population légale de Saint-Senoux était de 1 838 habitants (chiffres INSEE au 1/1/2016). Le taux de croissance annuel a varié entre 0,9 et 4,1% depuis 2006 et, globalement entre 2006 et 2016, la population est en hausse de 21,7 %. Avec un rapport « nombre des moins de 20 ans » sur « nombre des plus de 60 ans » de 2, la population peut être considérée plutôt jeune.

En 2013, la population se répartissait sur 843 logements et la taille des ménages est quasi stable à

2,7 personnes par foyer, caractérisant ainsi une population familiale.

La répartition des logements montre 671 résidences principales (79,6%), 114 résidences secondaires (13,5%, ce qui reste élevé) et 58 logements vacants (6,9%, ce qui est élevé et en hausse)

Parmi les résidences principales, 13,7% sont en location dont 8 logements sociaux (15 personnes). La part des appartements reste stable à 1,2% du nombre total de logements. On peut donc souligner un parc de logements peu diversifié.

A Saint-Senoux, le taux de chômage de 8,1 % en 2013, est égal à la moyenne départementale (8,2%). En 2013, seulement 13% de la population active travaillait sur la commune. Pour se rendre au travail, l'utilisation de la voiture prédomine.

### Caractéristiques économiques

La commune de Saint-Senoux est caractérisée par un tissu de petits et très petits établissements. Ainsi Saint-Senoux comporte des commerces de proximité situés dans le bourg tels qu'une boulangerie-pâtisserie, deux bars, un salon de coiffure. En dehors du bourg, on retrouve plusieurs fermes faisant de la vente directe (La Picardière, Le But, ...) mais aussi la boutique de la Trotinais vendant des produits alimentaires locaux.

Il n'existe pas de services de santé sur la commune, les habitants doivent se rendre sur les communes limitrophes.

Les secteurs de l'industrie et de la construction sont peu développés sur la commune. La commune compte de nombreux artisans, répartis sur le territoire communal : couvreur, plombier chauffagiste, menuisier... En l'absence de zone d'activité, ces artisans sont implantés de manière diffuse sur le territoire, notamment dans les nombreux hameaux de la commune.

A souligner que le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action social compte 17 établissements dont le plus important compte 16 salariés.

L'activité agricole est bien implantée sur la commune : les 9 exploitations agricoles mettent en valeur 626,2 hectares dont 503,6 hectares sur le territoire communal. Elles génèrent 15 emplois directs et se caractérise par une population agricole située dans la moyenne d'âge du territoire (51,4 ans) et déclarant majoritairement le maintien. Ceci pourrait se traduire par une relative stabilité sur les prochaines années. Les exploitations présentent des moyens de production performants avec des bâtiments et installations agricoles fonctionnels et répondant aux normes en vigueur. Une grande majorité des exploitations est spécialisée en élevage. Cela induit des constats et des besoins comme :

- des bâtiments importants, fonctionnels et aux normes, présentant la spécificité de devoir être éloignés des tiers
- la nécessité d'avoir du parcellaire vaste et regroupé autour des bâtiments,
- la nécessité de préserver des plans d'épandage, indissociables de toute activité d'élevage.

Le PLU aura donc pour enjeu de protéger les terres et bâtiments agricoles, afin de permettre le maintien et le développement de l'agriculture.

L'activité touristique est peu développée sur la commune et elle est principalement axée autour d'un tourisme vert et durable. En terme d'hébergement, la commune compte un gîte de 6 personnes,

La commune de Saint-Senoux bénéficie par ailleurs d'un réseau de chemins de randonnées qui permet à la population d'accéder aux espaces naturels et ruraux, d'apprécier le relief de Saint-Senoux et découvrir des panoramas, notamment sur la Vilaine. Le site de la Mare aux Mortiers a été aménagé pour permettre aux randonneurs et visiteurs de profiter du lieu

### Equipements et cadre de vie

La majorité des équipements communaux est située au sein du bourg de la commune, dans un rayon d'environ 200 mètres autour de l'église. Toutefois les terrains sportifs sont excentrés, au nord du bourg, à proximité du hameau La Belle Etoile.

En matière d'équipements sociaux, sportifs et de loisirs, la commune dispose d'une salle

polyvalente, la salle Glenmor. La commune de Saint-Senoux compte un club de football et donc plusieurs terrains de sport (football, tennis) à proximité de la bibliothèque ainsi qu'au hameau de La Belle Etoile.

Le centre de loisir Léo Lagrange, pour les enfants de 3 à 12 ans, est commun à Saint-Senoux et Bourg-des-Comptes. Il est situé à Bourg-des-Comptes.

Une bibliothèque fonctionne en réseau avec les bibliothèques de Baulon, Bourg des Comptes, Guichen, Goven, Guignen et Lassy.

En matière d'équipements scolaires, Saint-Senoux compte deux écoles maternelles-primaires, l'école privée et l'école publique. L'école privée est située au sein du tissu ancien de la commune, dans le bourg, l'école publique est située à l'ouest du bourg,

La commune dispose aussi d'un restaurant scolaire qui assure les repas des écoles tous les midis. Enfin, la garderie périscolaire est implantée au sein de l'école publique. L'effectif total des élèves scolarisés sur Saint-Senoux est relativement stable depuis 2011.

La commune dispose d'une station d'épuration d'une capacité nominale de 800 équivalents-habitants, située au sud-est du bourg, au nord du ruisseau de la Frominette. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en août 2009. La somme des charges entrantes est de 370 équivalents habitants, la station d'épuration a donc une capacité permettant le développement de la commune.

### Caractéristiques urbaines et architecturales

L'espace urbanisé du bourg de Saint-Senoux se situe au centre du territoire communal. Sa forme linéaire correspond à l'organisation du réseau viaire. En effet, les constructions plus récentes se sont implantées le long de la RD84, qui traverse la commune selon un axe nord-sud permettant de relier Guichen à Bain-de-Bretagne. Une seconde départementale traverse le territoire, d'est en ouest, vers Guignen et Bourg-des-Comptes. La présence de cette départementale a engendré l'implantation de nouvelles constructions à proximité. Ainsi, les villages de La Bouexière et de La Trotais se sont transformés en de vastes ensembles urbanisés.

Ces voies structurantes sont complétées par un réseau de voies communales réparti sur l'ensemble du territoire permettant de desservir les villages et autres espaces urbanisés de moindre importance. Le territoire de Saint-Senoux est aussi caractérisé par la présence d'une voie ferrée qui longe la frange est de la commune. Cette voie ferrée permet aux habitants de Saint-Senoux de rejoindre Rennes et Redon depuis la gare « Saint-Senoux – Pléchâtel » localisée au sud-est de la commune.

A l'échelle du centre-bourg, on constate que le noyau initial d'habitations, constitué autour de l'église, s'est étendu le long de la RD84, formant ainsi un ensemble urbain linéaire. Les constructions plus récentes, limitées par la présence de boisements à l'ouest de la RD84, se sont localisées à proximité, à l'est du tissu ancien. Ces extensions récentes ont participé à la formation d'une entité urbaine plus agglomérée mais néanmoins étendue selon un axe vertical, elles constituent le tissu pavillonnaire de la commune. Ce tissu pavillonnaire s'est aussi développé le long de la rue de Coat Senen, au nord des boisements.

Le territoire se compose aussi de nombreux écarts et villages. Parmi eux, plusieurs sont constructibles selon le PLU en vigueur, notamment les villages situés au sud de la commune et plus précisément le village Les Fossés, à proximité de la gare ferroviaire.

### Mobilités et déplacements

L'essentiel des déplacements est assuré en voiture et le bassin d'emploi principal de la commune est celui de la métropole rennaise.

Le bourg ancien de Saint-Senoux est traversé par la RD84. Cet axe départemental traverse la commune du nord vers le sud-est, et notamment le village des Fossés, où est localisée la gare ferroviaire. La présence de cet axe a influencé l'urbanisation du bourg et des Fossés. La RD84 permet de relier les villes de Pléchâtel au sud-est et Guichen au nord. La densité du réseau routier

sur le territoire communal explique l'importance de l'utilisation de la voiture par les habitants de Saint-Senoux, notamment dans les déplacements domicile-travail, la voiture représentant plus de 81% des déplacements domicile – travail des habitants de Saint-Senoux.

L'utilisation des modes doux ne représente que 3,1% des déplacements domicile-travail contre 4,8% sur l'intercommunalité.

Le territoire de Saint-Senoux compte environ 245 places de stationnement. Compte tenu de l'absence d'équipements structurants en dehors du bourg, l'absence de places de stationnement sur la voie publique n'est pas problématique.

Au niveau des entrées dans l'agglomération, le décalage est parfois important entre le panneau d'entrée d'agglomération et l'entrée « ressentie », générant des vitesses excessives à proximité du bourg. C'est le cas notamment pour les entrées nord et sud depuis la RD84 considérées dangereuses.

Le réseau de bus du conseil départemental « Illenoo » dessert le territoire. Sur cette ligne, 2 arrêts sont sur la commune de Saint-Senoux mais la fréquence de desserte reste faible.

La voie ferrée reliant Rennes à Redon effectue un arrêt en gare de Saint-Senoux, située au sud-est du territoire, à 2 kilomètres du centre-bourg. Les hameaux les plus proches qui bénéficient de cette desserte ferroviaire sont Les Fossés et La Chopinais.

A partir de la gare de Saint-Senoux, les habitants peuvent rejoindre la gare de Rennes, en environ 30 minutes et la gare de Redon en 25 minutes. Mais les fréquences et les horaires pourraient être améliorés et permettre une fréquentation accrue.

Malgré le manque de cohérence entre l'offre ferroviaire et de bus, les transports collectifs sont bien utilisés, notamment dans les trajets domicile-travail (10,4% en 2013).

### Paysage et environnement

Le relief de la commune de Saint-Senoux est marqué par la vallée de la Vilaine orientée nord-sud. Les lignes de crêtes viennent cadrer cette vallée dans une orientation est-ouest pour la partie nord du territoire. Elles créent, depuis la RD84, des ondulations de relief.

Les points culminants sont situés au sud-ouest de la commune, au Désert et à Bréhac ainsi qu'au centre de la commune, à la chapelle de Perchot et à la Grille. Les points les plus bas sont situés au sud-est, au Pré Tual, au pont de Cambré et à proximité de la Guinchais au nord-est.

La Vilaine est un élément structurant du paysage et présentant un attrait touristique. Elle offre une approche des activités aquatiques, du milieu fluvial et de l'histoire du fleuve. Des circuits de randonnées sont en place. Le Canut est une rivière qui serpente au nord de Saint-Senoux, longeant la commune d'ouest en est et rejoignant la Vilaine au niveau de la Fosse Augier.

De nombreux boisements sont présents sur Saint-Senoux, ils sont principalement situés dans les vallées de la Frominette, de la Soudrais et en partie de la Vilaine. Les coteaux sont aussi très boisés, notamment le coteau de la Molière. D'autres ensembles sont à noter autour du carrefour de Belle -Etoile par exemple. Les ripisylves permettent un maintien des berges.

Le bocage de Saint-Senoux a subi un remembrement entre 1970 et 1990, modifiant le paysage communal. On trouve aujourd'hui de moins en moins de continuités végétales du réseau de haies qui ont été éclaircies et non renouvelées.

Concernant le bocage ouvert, c'est au centre du territoire que se trouvent la plupart des terrains réservés aux cultures céréalières. Le bocage fermé est plus présent à mesure que l'on se rapproche des cours d'eau. Le réseau de haies crée des parcelles de moindres dimensions.

Une zone de chaos rocheux est présente au sud-est, dans une partie du boisement bien préservée. De grandes populations de rhododendron ponticum et de prunus laurocerasus prennent une importance grandissante, notamment à proximité du château de la Molière.

Le nord et l'ouest du territoire communal sont bordés par des corridors écologiques linéaires repérés par le SRCE. Le corridor linéaire situé au nord de la commune est défini comme un corridor à forte connexion des milieux naturels alors que le corridor d'orientation nord-sud, situé à l'est du territoire communal, est associé à une faible connexion des milieux naturels.

La commune n'est concernée par aucun site bénéficiant de protection réglementaire. Cependant, la commune de Saint-Senoux fait partie du périmètre de la ZNIEFF de type I du Bois de la Molière. Cet espace naturel remarquable constitue un des principaux réservoirs de biodiversité sur la commune.

La trame verte de la commune s'appuie sur les continuités existantes entre les boisements de tailles plus ou moins importantes, le bocage et les espaces liés à l'agriculture. La trame bleue, quant à elle, est caractérisée par l'ensemble des cours d'eau et des zones humides présentes sur le territoire. Les trames verte et bleue sont étroitement liées.

La commune de Saint-Senoux s'étend dans le bassin de la Vilaine. La Vilaine délimite le territoire communal à l'est et la rivière du Canut longe la frange nord de la commune. Le territoire communal est drainé par un réseau hydrographique dense avec un ensemble de petits ruisseaux.

La qualité de l'eau du Canut est régulièrement suivie par l'agence de l'eau Loire-Bretagne dans le cadre du Réseau National de Bassin depuis 1996.

### Consommation de l'espace et gisement foncier

Au sein du bourg, on constate que l'ensemble des constructions antérieures à 1980 est localisé autour de la place de l'église et de manière plus diffuse le long de la RD84.

La période 1980 à 1990 n'a connu que quelques constructions dans le bourg de la commune et ces constructions sont faites au coup par coup, au fil des opportunités foncières particulièrement dans les villages du nord du territoire communal.

A partir des années 1990, les projets de lotissements se sont développés en extension à l'ouest du centre bourg et de manière plus dans les villages du sud du territoire, notamment à proximité de la gare ferroviaire. Entre 2005 et 2014, 108 logements ont été construits sur l'ensemble de la commune. Dans le bourg, ces constructions sont principalement sous la forme de quartiers pavillonnaires en extension, voire déconnectés du bourg.

Sur la période 2006-2016, la consommation d'espace à vocation d'habitat s'est élevée à 16,5 hectares, soit une moyenne annuelle de 1,65 hectare. 3,4 hectares ont été consommés au sein et en extension immédiate de l'enveloppe urbaine (soit 20,6% de la consommation foncière) et 13,1 hectares ont été consommés dans l'espace rural (79,4%).

Sur le territoire communal, entre 2006 et 2016, seule une nouvelle construction à usage d'activité économique a été identifiée au lieu-dit Bréhac et a généré une consommation foncière de l'ordre de 0,55 hectare.

La consommation d'espace à vocation d'équipements sur la commune depuis 2006 correspond à la construction du nouveau restaurant scolaire situé au nord-ouest du bourg, à côté de l'école publique. Cet équipement a généré une consommation de 0,77 hectare.

A partir des parcelles sélectionnées et en fonction de leur surface, l'application de la densité minimale fixée par le SCoT (15 logements par hectares pour le pôle de proximité de Saint-Senoux) permet d'avoir le nombre de logements susceptibles d'être construits sur ce gisement foncier.

Ainsi, le bourg de Saint-Senoux présente une capacité de densification théorique estimée à 2,36 hectares. Cela permettrait d'accueillir environ 36 logements supplémentaires. Toutefois, sur cette capacité, seulement 1,05 hectares sont exploitables (0,02 hectares de dent creuse et 1,03 hectares de remembrement parcellaire). Ainsi, sur les 36 logements théoriques supplémentaires, seul 16 logements pourront être construits au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.

## **Synthèse de l'état initial de l'environnement et enjeux** (source : rapport de présentation)

### Milieu physique

Constat :

- Un relief marqué par la vallée de la Vilaine, orientée nord-sud,
- Un réseau hydrographique dense,
- Une occupation du sol à dominante agricole et forestière,

- Un tissu urbain ancien linéaire épaissi par les constructions récentes sous forme pavillonnaire,
- Une consommation foncière d'environ 1,8 hectare/an lors des 10 dernières années dont plus de 92% à vocation habitat,
- De nombreux hameaux et villages au tissu urbain développé,
- Des densités moyennes pratiquées dans les opérations récentes cohérentes avec les objectifs du SCoT,
- Une capacité de densification théorique estimée à 16 logements, principalement issue du remembrement parcellaire.

Enjeux :

- Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain,
- Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants,
- Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers,
- Développer de nouvelles formes d'habitat, moins consommatrices d'espaces.

#### Milieux biologiques ; ressource naturelle et sa gestion

Constat :

- Une ZNIEFF de type 1 située sur la partie est du territoire,
- Des réservoirs de biodiversité (De nombreux boisement, le Bois de la Molière, zones humides...),
- Deux axes de fragmentation majeurs : La RD177 et la voie ferrée,
- Une qualité des eaux superficielles plutôt bonne,
- Une bonne qualité des eaux distribuées sur le bassin de la Vilaine,
- Une station d'épuration conforme en termes de capacité et d'équipement.
- Un air de bonne qualité mais impactée par les émissions d'origine agricole,
- Une vigilance à avoir sur les émissions d'oxyde d'azote dû aux transports motorisés,
- Un potentiel éolien important mais aucun projet,
- Une puissance photovoltaïque installée représentant 3,8% à l'échelle du Pays,
- Un parc de logement peu énergivore,
- Une prédominance des véhicules motorisés dans les déplacements.

Enjeux :

- Valoriser et sensibiliser les populations sur la protection des espaces de biodiversité,
- Surveiller et améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines et en particulier protéger les captages d'eau pour la consommation humaine.
- Diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés,
- Accompagner les agriculteurs dans leurs initiatives de réduction de gaz à effet de serre,
- Réduire la quantité de déchets produits sur le territoire,
- Réduire le recours aux énergies fossiles dans les bâtiments.

#### Milieu humain et cadre de vie, risques

Constat :

- Une qualité paysagère exceptionnelle de la vallée de la Vilaine,
- Un espace aménagé pour l'accueil des promeneurs,
- L'existence de sentiers pédestres de découverte,
- Des entrées de villes très marquées par leur rapport direct au paysage naturel,
- Un axe urbain central très qualitatif,
- Un développement urbain caractérisé par une certaine dispersion sur tout le territoire communal,
- Plusieurs villages apparaissent plus fortement développés que le centre bourg,
- Des ambiances variées liées aux variations du relief et de la végétation, globalement qualitative,
- Un mitage pavillonnaire préjudiciable aux paysages,
- Une pression de l'habitat pavillonnaire sur les coteaux (position belvédère recherchée),
- Un risque inondation identifié sur la commune d'importance majeur et un risque faible de rupture de digue au niveau de Cambré notamment,
- Un risque de feu de forêt sur les boisements du sud de la commune,

- 6 ICPE agricoles repérées sur le territoire,
- Risque relatif au transport de matières dangereuses identifié pour la voie ferrée.

Enjeux :

- Protéger et valoriser les sites naturels majeurs,
- Maintenir et conforter l'accès visuel et physique aux vallées et sites patrimoniaux,
- Préserver les liens visuels identitaires avec le paysage naturel, y compris en centre-bourg,
- Préserver l'écrin végétal qui permet aux agglomérations (bourg et villages secondaires) de s'intégrer dans leur paysage naturel sensible,
- Veiller à concentrer les motifs urbains,
- Eviter une trop grande dispersion des motifs bâtis qui nuit à la qualité du paysage,
- Arrêter l'étalement pavillonnaire le long des routes et sur les coteaux sensibles,
- Organiser l'habitat en adéquation avec les secteurs à risque identifiés (transport de matières dangereuses, inondations...),
- Sensibiliser les populations sur les risques naturels et technologiques,
- Mettre en place les moyens réglementaires nécessaires pour protéger et surveiller les digues et barrages.

### **1.2.2- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

Au 1er janvier 2016, l'INSEE estime la population de la commune de Saint-Senoux à 1 838 habitants. L'évolution démographique sur la période (2010-2015) annoncée est de 1,5% par an. Sur cette période, la taille des ménages est resté stable (2,7 personnes par ménage).

La commune de Saint-Senoux est qualifiée par le SCoT de pôle de proximité (bourg rural) et fait partie de l'aire d'influence de la ville centre d'un bassin de vie, Guichen.

Le projet de territoire est basé sur un développement du territoire à 10 ans (2029). A travers ce projet, la commune a pour objectif principal de concentrer le développement urbain sur le centre bourg afin de conforter son statut de pôle de proximité et conforter son espace aggloméré.

Cette ambition se base sur deux règles majeures fixées par les élus : être économe dans la consommation de l'espace et assurer l'intégration paysagère des nouveaux quartiers. Le relief mouvementé aux abords immédiats du bourg et l'environnement agricole et naturel de qualité contraignent et orientent, en effet, les choix de développement.

Ce projet de territoire permettra également, de limiter le mitage de l'espace rural, protéger l'environnement et dynamiser des pôles stratégiques en campagne.

Le scénario de développement retenu pour élaborer ce projet est basé sur une poursuite du rythme de croissance démographique observée soit 1,5 % par an. Cette croissance de population en cohérence avec les objectifs exprimés par le SCOT du pays des Vallons de Vilaine permettra de dépasser les 2 150 habitants à l'horizon 2029 soit un gain d'environ 300 habitants.

Pour maintenir la population à son niveau actuel sur la prochaine décennie, il convient en tenant compte d'un léger desserrement des ménages et de la structure du parc, de construire une quarantaine de logements supplémentaires. De plus, l'accueil de 300 habitants nécessitera la réalisation d'environ 120 logements. Au total, une enveloppe globale de 160 logements permettra d'assurer la mise en oeuvre de ce projet de développement.

**Le projet de la commune : « Dynamiser le bourg, préserver la campagne » s'articule autour des 3 axes :**

**Axe 1 : Affirmer le rôle de pôle de proximité du bourg en renforçant l'espace urbain.**

**Dynamiser le centre bourg**

**- Assurer le maintien/développement des équipements, commerces et services**

La politique poursuivie de renforcement du tissu urbain pourrait favoriser les achats de proximité et le maintien des services et commerces existants.

La commune, propriétaire de deux commerces (bar épicerie et boulangerie), souhaite pérenniser ces

activités sur le bourg. Elle étudiera et favorisera, l'émergence de nouveaux projets liés aux commerces et services.

- Renforcer le pôle des équipements sportifs et de loisirs

Il s'agit de conforter l'existant sur le secteur et d'engager une réflexion sur le renforcement de ce pôle par l'aménagement d'équipements complémentaires.

- Conforter le réseau des liaisons douces vers le centre bourg et pôle des équipements

Le recentrage de l'urbanisation sur le bourg permettra de faciliter les déplacements en rapprochant notamment les futures habitations des services, des commerces et des équipements. Un ensemble de liaisons douces viendra compléter les linéaires existants, l'objectif est de limiter l'usage de la voiture dans les déplacements quotidiens et de faciliter les accès vers les activités du centre bourg et le pôle des équipements.

**Localiser la quasi-totalité de l'offre en logements neufs sur le centre de la commune.**

- Optimiser l'utilisation du foncier non bâti et assurer la réalisation d'une opération de centralité sur le coeur de bourg

L'ancien corps de ferme et le terrain adjacent situés rue des Bateliers en entrée de ville nord constituent un espace de renouvellement intéressant à proximité immédiate du cœur de bourg. La réalisation d'une opération de centralité permettrait de faire varier l'offre en logements sur le bourg en proposant une mixité de logements (personnes âgées, jeune couple...). L'objectif est également de faciliter la venue des bailleurs sociaux sur la commune.

Le tissu urbain du bourg comporte d'autres secteurs de plus petite taille (fonds de jardin, dents creuses..) qui pourraient permettre la réalisation de nouveaux logements. La valorisation de ce potentiel sera encouragé par la commune. Ces opérations devront cependant s'inscrire dans le respect de l'identité architecturale du bourg (façades, matériaux, hauteur, alignement).

Ces opérations pourraient permettre la réalisation de 25 logements au sein de l'enveloppe urbaine.

Enfin, la remise sur le marché de logements vacants et la réduction du nombre de résidences secondaires renforcera l'offre de logements sur le centre de la commune. Une vingtaine de logements seront déduits de ces deux parcs de logements.

- Consolider l'enveloppe urbaine par des développements urbains de qualité en direction des hameaux proches

Le choix de ces espaces a été réalisé sur la base d'une étude tenant compte des enjeux urbains (desserte, proximité des équipements et services, réseaux...), de préservation de la qualité des paysages, et de limitation des impacts sur l'activité agricole. Il en ressort deux axes majeurs de développement qui permettront de limiter l'impact agricole et paysager :

- Le premier vers l'Ouest permet d'épaissir le bourg et de raccorder les enveloppes urbaines du bourg et celle du village du Verger. Ce dernier est desservi par l'assainissement collectif.
- Le second en direction du sud permettra, en outre, de faciliter les liaisons douces et la desserte routière vers les hameaux de Cambertu et du But.

Ce potentiel de développement sur 7,07 hectares permettra la réalisation à minima d'environ 120 logements sur les dix prochaines années. Ce potentiel sera complété par les opportunités de changements de destination en campagne (une dizaine de bâtiments).

L'ensemble de ces opérations de densification, d'extension, de changement de destination et de remise sur le marché aboutiront à la création de 160 logements.

**Axe 2 : Un environnement rural attractif à préserver**

**Protéger l'espace naturel et agricole du mitage lié à la dispersion de l'habitat :**

Stabiliser les hameaux et écarts existants. Les nombreux hameaux et écarts situés sur l'ensemble du territoire seront figés dans leur limite actuelle. Seuls d'anciens bâtiments de caractère précisément identifiés permettront la réalisation de nouveaux logements (une dizaine). Ce changement de destination est d'autant plus important que la remobilisation de bâtiments inoccupés ou devenus inutiles pour l'agriculture permettra la valorisation du patrimoine local et la diversification de

l'offre en logements.

Protéger les espaces naturels et se prémunir des risques. Les principaux secteurs naturels et corridors de biodiversité mis en évidence par l'identification de la trame verte et bleue communal seront strictement préservés afin de garantir le bon fonctionnement de ces espaces de biodiversité. Il s'agit notamment :

- de préserver les principaux éléments du réseau hydrographiques (Vallée de la Vilaine et du Canut, les rivières et ruisseaux) et les secteurs de zones humides. Ces mesures permettront, également d'éviter l'exposition de population aux risques de débordements de la Vilaine et du Canut.
- d'assurer la protection de la trame bocagère et des principaux boisements présents dans les vallées et sur les coteaux notamment celui de la Molière.

### **Porter une attention particulière au paysage et au patrimoine :**

Maintenir la bonne insertion paysagère du bourg au sein de son environnement rural. Le bourg de Saint-Senoux est caractérisé par sa proximité avec le coteau boisé et les co-visibilités importantes avec les vallons alentours. La réflexion sur la localisation des secteurs de développement a pleinement pris en considération cet aspect afin de préserver l'identité du bourg et son insertion paysagère.

Veiller à l'insertion architecturale et paysagère des extensions urbaines. Le bourg présente une belle cohérence architecturale. L'objectif est d'assurer l'insertion des nouveaux quartiers en travaillant sur leur intégration urbaine (alignements, densités, hauteurs) et paysagère notamment par la protection d'éléments naturels (bocage , boisements, chemins creux...).

Protéger et valoriser les éléments identitaires du paysage et le patrimoine de la commune. L'histoire locale est révélée par de nombreux marqueurs (château de la Molière, l'église...) qui font partie de l'identité communale : à ce titre, certains murs, des ensembles regroupant bâtisses patrimoniales et jardins, ou encore les éléments de petit patrimoine (puits, calvaires...) pourront faire l'objet d'une préservation ciblée.

**Maîtriser la consommation de l'espace.** Durant la période 2006-2016, environ 1,8 hectares d'espaces ont été consommés chaque année pour assurer le développement communal. La commune souhaite aujourd'hui limiter cette consommation annuelle à 1,2 hectares soit une consommation globale d'espaces de 12,25 hectares sur les 10 prochaines années. Cette modération de la consommation de l'espace sera rendu possible, en optimisant le foncier disponible et en délimitant les espaces de développement sur le centre bourg, ce qui constituera un frein au mitage de l'espace rural.

Les nouveaux quartiers proposeront une densité moyenne de 19 logements par hectare. Près de 7,1 hectares serviront à étendre l'enveloppe urbaine pour la création de logements, et 1,6 hectares serviront pour la densifier. Au total, près de 8,7 hectares seront utilisés pour l'habitat.

Les nouveaux équipements seront contenus au sein de l'enveloppe urbaine. La partie Sud de la salle Glenmor (1,4 hectares) sera par ailleurs incluse dans la consommation foncière de la commune, bien qu'elle fasse partie de l'enveloppe urbaine du bourg.

Enfin les espaces de développement en campagne seront limités, délimitation de deux STECAL économique sur Belle Etoile et Bréhac. Ces deux STECAL couvriront une surface totale de 2,15 hectares.

**Se préserver des risques d'inondation.** La commune de Saint-Senoux est concernée par le plan de prévention des risques du bassin de la Vilaine amont. La commune souhaite protéger les secteurs identifiés par le PPRI Moyenne Vilaine.

### **Axe 3: Développer la vitalité du territoire communal**

**Assurer la mixité sociale et le renouvellement des générations.** L'objectif communal est de continuer à accueillir de jeunes ménages en encourageant le développement d'une offre abordable et

en favorisant la venue des bailleurs sociaux sur les opérations les plus importantes.

Une réflexion portera également sur le développement d'une offre de logements mixte sur le bourg. Un rythme de croissance régulier de la population par le phasage des opérations permettra d'assurer le renouvellement des générations et l'équilibre démographique nécessaire au bon fonctionnement des équipements.

**Encourager l'activité agricole.** Il convient autant que possible d'encourager l'agriculture sous ses diverses formes, tant pour son rôle d'activité productive que pour son rôle de gestionnaire des paysages.

Les espaces agricoles seront protégés et réservés aux activités agricoles et prendront notamment en considération la localisation des bâtiments des exploitations en activité afin de préserver la fonctionnalité de l'espace agricole.

**Améliorer l'accessibilité et organiser le pôle de la gare.** Les mesures portent sur une réflexion concernant le développement des capacités de stationnement, des aménagements sur l'accès au secteur notamment par l'aménagement d'une liaison douce qui permettra de relier le bourg en sécurité.

**Aménager les secteurs de la Belle Etoile et Bréhac.** Plusieurs activités se sont développées sur l'espace rural : le carrefour de la Belle Etoile et le hameau de Bréhac accueillent deux activités de travaux publics que la commune souhaite pérenniser. Dans ce cadre, les activités pourront bénéficier de possibilités limitées d'extension.

### 1.2.3- Bâtiments susceptibles de changer de destination

Le projet présente un ensemble de 48 fiches décrivant chacune un bâtiment situé en zone A ou en zone N et qui pourrait changer de destination.

Cette identification a été réalisée à l'appui de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. L'objectif de cette identification est de valoriser le patrimoine bâti en campagne. Les bâtiments identifiés viendront également diversifier l'offre en logements en termes de typologie, à l'échelle du territoire. Les critères d'identification de ces bâtiments sont les suivants :

- intérêt patrimonial ;
- raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- possibilité de stationnement ;
- emprise au sol d'au moins 50m<sup>2</sup> ;
- bâtiment en relatif bon état (présence de murs porteurs).

Il est rappelé que chaque demande de changement de destination sera soumise à l'accord de la CDPENAF qui statuera au cas par cas au moment où le projet correspondant sera déposé.

### 1.2.4- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont vocation à définir pour un secteur donné les modalités d'aménagement envisagées. Elles se présentent sous forme écrite et/ou graphique. Les OAP peuvent être déclinées selon trois axes :

- Mobilités / déplacements : accès au site, desserte interne, circulations des véhicules, continuités douces...
- Environnement naturel et paysager : éléments paysagers à conserver (haies, espaces naturels...), vues à mettre en valeur ou à préserver...
- Programmation : objectifs de densités, objectif de mixité sociale, volumétries, principes d'implantation...

Dans ses dispositions générales, le règlement écrit rappelle la portée de cette identification : « *Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les*

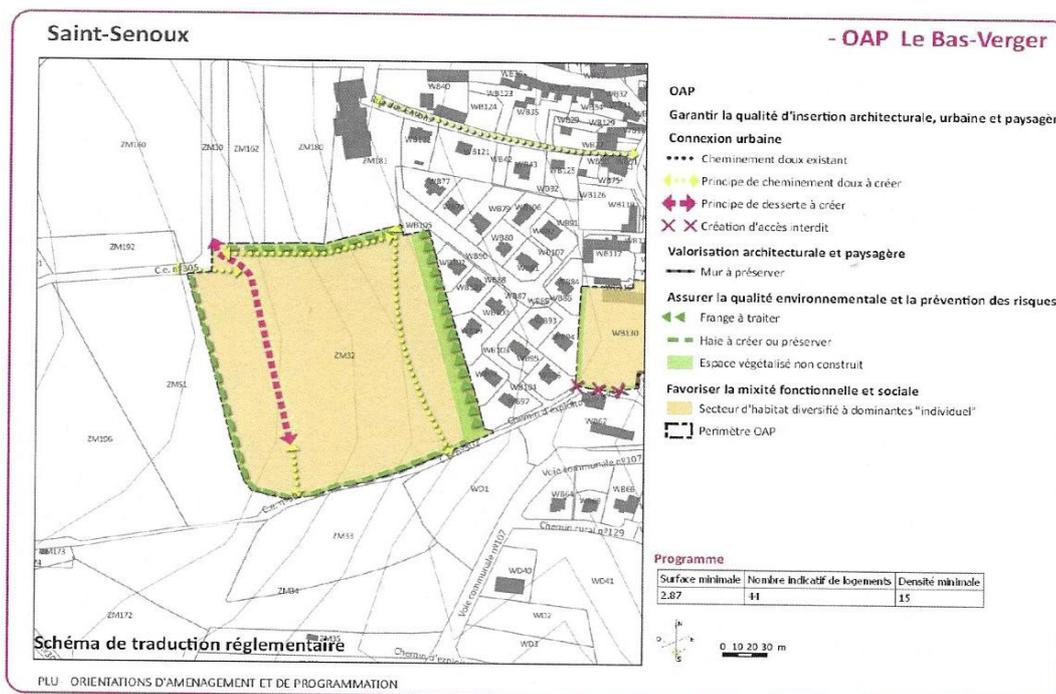
### *Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur. »*

Les OAP portent sur l'agglomération. Elles sont à vocation d'habitat et au nombre de deux. Ces sites sont identifiés par une trame spécifique au règlement graphique.

Les OAP sont opposables aux tiers et permettent à la commune d'encadrer le mode d'urbanisation et ainsi d'harmoniser son développement. De manière à garantir la cohérence de l'urbanisation, chaque site à vocation d'habitat concerné par une OAP ne pourra être aménagé que dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (éventuellement en plusieurs phases).

#### **OAP Le Bas-Verger**

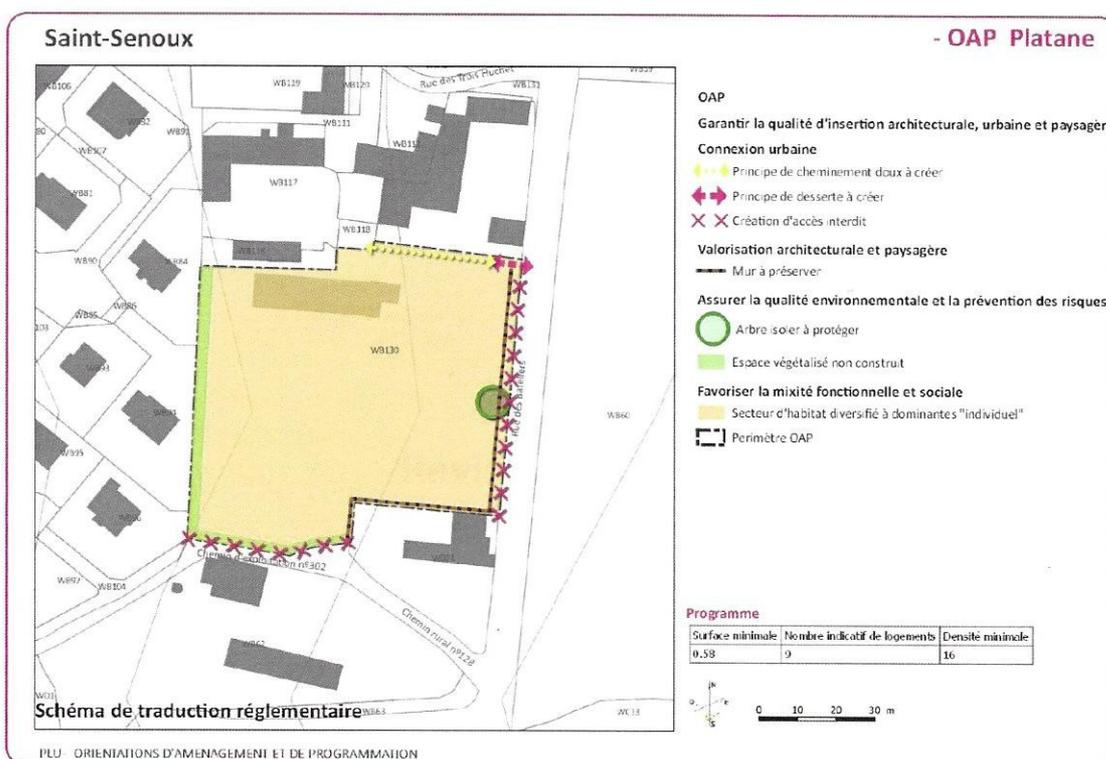
Le secteur est situé en contre-haut du centre ancien de la commune sur un site avec une forte topographie. Des espaces boisés encadrent le site au sud et à l'ouest. A l'est un lotissement est installé en contrebas, et au sud, un chemin creux le relie au plan d'eau.



Elle permettra, sur 2,87 hectares, d'accueillir 44 logements (15,3 logements à l'hectare).

#### **OAP Platane**

Le secteur est situé à l'arrière du centre ancien. Il est encadré au nord par un ancien corps de ferme, la mairie et une école, au sud par un bâti ancien de qualité. Une topographie importante marque ce site situé en fond de la vallée du ruisseau de la Frominette.



Elle permettra, sur 0,58 hectare, d'accueillir 9 logements (15,5 logements à l'hectare).

Chacune de ces deux OAP définit les enjeux et les objectifs poursuivis, ainsi que les orientations paysagères, environnementales et urbaines choisies et les principes de dessertes retenus.

Les autres secteurs d'urbanisation liée à l'habitat sont classés en secteur 2AU et feront l'objet d'une OPA lors de leur ouverture à l'urbanisation.

### 1.2.5- Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)

Des activités économiques sont présentes dans l'espace rural. L'objectif des élus est de favoriser la pérennisation et le développement de ces activités économiques existantes.

Aussi, et suite à une consultation, un zonage spécifique, adapté aux différentes activités, a été mis en place. Ainsi, une entreprise intégrée dans un cadre naturel a été zonée en N et celle intégrée dans un cadre agricole en A.

Il s'agit des deux STECAL localisés pour l'un sur le hameau de la Belle Etoile (1,6 hectares). Classé en Ns, ce STECAL à vocation économique accueillera des activités secondaires et tertiaires sur un faible périmètre afin de ne pas trop impacter les terres naturelles. L'autre STECAL sera sur le hameau de Bréhac (0,5 hectare) classé en As. Ce STECAL a pour objectif de conforter les activités économiques existantes (entreprise de travaux agricoles), mais de façon limitée (emprise au sol et hauteurs limitée) pour éviter de densifier le hameau.

En tant que STECAL (article L151-13 du code de l'urbanisme), ces secteurs n'auront pas vocation à s'étendre au delà d'une certaine limite, d'autant plus qu'ils se situent au sein d'écarts et hameaux de la commune. Ils servent avant tout à conforter des activités économiques déjà présentes dans ces secteurs. L'emprise au sol des futurs bâtiments sera limitée par prescriptions du règlement écrit et des dispositions du règlement permettent également son insertion au sein d'un environnement majoritairement naturel et agricole.

Enfin, la consommation d'espace est de l'ordre de 1,4 hectares pour les équipements. Il s'agit notamment des terrains au Sud de la salle Glenmor. Ces terrains sont classés en zone UL et sont

situés en enveloppe urbaine. Ils constituent bien une consommation foncière mais au titre de la densification de l'enveloppe urbaine.

### **1.2.6- Emplacements réservés**

Au nombre de 5, ces emplacements réservés sont repérés sur le plan de zonage (règlement graphique). Ils sont établis au bénéfice de la commune pour son développement et son aménagement ultérieur.

1. Création d'une liaison piétonne, 220 m<sup>2</sup>
2. Cheminement piéton, 205 m<sup>2</sup>
3. Aménagement d'un espace public, 830 m<sup>2</sup>
4. Création d'une aire de stationnement, 910 m<sup>2</sup>
5. Cheminement piéton, 510 m<sup>2</sup>

### **1.2.7- Servitudes**

Les servitudes nécessaires sont :

- les servitudes d'utilité publiques : l'arrêté préfectoral autorisant le prélèvement d'eau et les périmètres de protection du captage du Bourhan du 16 septembre 2009 ; le plan parcellaire de ces périmètres de protection, le plan des servitudes d'utilité publiques,
- la liste et les zones de protections demandées au titre de l'archéologie,
- l'inventaire des zones humides et celui des cours d'eau
- la liste des emplacements réservés,
- l'inventaire du bâti pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination,
- les servitudes relatives aux terrains riverains aux cours d'eau non domaniaux,
- les servitudes nécessaires à la pose de canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement,
- les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques,
- les servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement,
- les servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection des centres exploités par l'Etat,
- les servitudes relatives à l'établissement et l'entretien de cables et dispositifs souterrains de télécommunications,
- les servitudes nécessaires à la protection des monuments historiques.
- les annexes sanitaires, présentant les dispositions générales (textes et plans) sur les secteurs d'urbanisation et relatives à l'eau potable, les eaux usées, les eaux pluviales et les déchets.
- Les servitudes de halage et de marchepied,
- les servitudes du plan de prévention du risque inondation, (AP du 29 mai 2005),
- les servitudes relatives au chemin de fer.

### **1.2.8- Règlements, graphique et littéral**

Traduction réglementaire du PADD, le règlement graphique fait apparaître le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. Ces zones sont divisées en secteurs en fonction de leurs caractéristiques et des règles particulières qui s'y appliquent. Ces règles sont précisées par le règlement littéral.

#### **Les différentes zones du projet de PLU :**

Les zones urbaines « U ». Elles comprennent :

- Le secteur Uc correspondant au tissu urbain ancien de la commune. C'est un secteur déjà urbanisé

à caractère central. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent, ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Le secteur Ue correspondant aux extensions du centre. C'est un secteur déjà urbanisé. Il présente une vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les équipements publics existent, ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

- Le secteur UL correspondant au secteur d'équipement et de loisirs. C'est un secteur à vocation d'équipements collectifs. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation. Ce secteur intègre les équipements existants localisés au centre-bourg (école et restaurant scolaire), ainsi qu'au Sud-Est du bourg au niveau de la rue des Bateliers (salle polyvalente, équipements sportifs...).

Les zones à urbaniser « AU ». On distingue :

- Le secteur 1AU correspondant au développement urbain de la commune par des secteurs de la commune destinés à être urbanisés à court ou moyen terme. La zone 1AU comprend le secteur 1AUe. Les règles relatives à l'occupation des sols applicables dans chaque secteur classé en 1AU sont celles de la zone urbaine affectée d'un même indice (exemple : 1AUe correspond aux règles de la zone Ue).

- Le secteur 2AU correspondant au développement urbain à moyen et long terme. Il convient d'y interdire toute occupation et utilisation du sol qui serait de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure des différents secteurs concernés. Chaque secteur classé en zone 2AU ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

De plus, afin de favoriser un développement cohérent et équilibré de la commune, chaque secteur classé en zone 2AU devra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur concerné. La zone 2AU comprend le secteur 2AUe.

Les zones agricoles A. Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent les secteurs suivants :

- Le secteur A « strict » ;

- Le secteur As correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation économique ;

Les zones naturelles et forestière N. Elles correspondent aux zones naturelles et forestières, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elles comprennent les secteurs suivants :

- Le secteur N « strict »

— Le secteur Ns correspondant aux secteurs de taille et de capacité limitée à vocation économique.

—

Les surfaces des diverses zones sont reprises ici :

Secteurs	Surfaces (hectare)	Surfaces (%)
<b>Zone U</b>	<b>21,4</b>	<b>1,20%</b>
Uc	6,37	
Ue	10,24	
UL	4,79	
<b>Zone AU</b>	<b>7,06</b>	<b>0,40%</b>
1AUe	2,74	
2AUe	4,32	
<b>Zone A</b>	<b>1132,08</b>	<b>61,90%</b>
A	1131,54	
As	0,54	
<b>Zone N</b>	<b>668,17</b>	<b>36,50%</b>
N	666,56	
Ns	1,61	
<b>Total</b>	<b>1828,71</b>	

### Les autres éléments du règlement graphique

En plus du zonage, les documents graphiques font ou doivent faire apparaître les renseignements suivants :

- les bâtiments susceptibles de changer de destination,
- le périmètre du bocage protégé,
- les espaces boisés classés,
- les emplacements réservés,
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- les zones humides et les cours d'eau
- le petit patrimoine à conserver,
- Le périmètre de centralité.

### 1.2.9- Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays des Vallons de Vilaine, approuvé le 7 juin 2017, fixe un certain nombre d'orientations par le biais de son projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Il a été revu et approuvé le 21 février 2019. Le PLU de Saint-Senoux est compatible avec le SCoT des Pays des Vallons de Vilaine.

Il est également compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne.

Les différents enjeux définis par le SAGE « Vilaine » ont été repris par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine. De ce fait, le PLU étant compatible avec le SCoT et que ce dernier a déjà intégré les enjeux du SAGE, alors le PLU de Saint-Senoux est bien compatible avec le SAGE.

### **1.3 Impacts prévisibles sur l'environnement du projet de PLU** (cf résumé non technique)

#### **1.3.1. La consommation d'espace**

Le projet communal prévoit une croissance démographique de 1,5% par an pour les 10 prochaines années. Cette croissance engendrera l'arrivée de 300 habitants environ ce qui nécessitera la construction de 120 logements.

En plus de l'accueil de cette nouvelle population, le projet communal prend en compte le desserrement des ménages : à l'horizon 2029, la taille des ménages sera de 2,5 personnes par ménages. Ainsi, pour conserver la population actuelle, la réalisation de 40 logements sera-t-elle nécessaire.

A la consommation foncière allouée aux logements, s'ajoute celle destinée aux équipements publics. Le projet communal prévoit l'aménagement des terrains au sud de la Salle Glenmor sur une surface de 1,37 hectares.

Enfin, deux STECAL à vocation économique sont également prévus par le projet communal pour conforter les activités déjà présentes sur les sites de la Belle Etoile et de Bréhac. Au total, ces deux STECAL couvrent une surface de 2,15 hectares.

Au final, près de 12,22 hectares seront utilisés pour le développement de la commune dont 3 au sein de l'enveloppe urbaine.

La consommation foncière globale de la commune de Saint-Senoux entre 2006 et 2016 s'élevait à 17,82 hectares. Le projet communal s'inscrit donc dans une logique de réduction de la consommation d'espace en diminuant de plus de 5 hectares sa consommation foncière.

Le projet communal prévoit également une maîtrise de l'urbanisation dans le temps via la mise en place de zones 1AU et 2AU notamment pour les opérations à vocation d'habitat.

Actuellement 4,2 hectares sont classés en zone 2AU et 3,45 hectares en zone 1AU. Sur les 7,07 hectares d'extension de l'enveloppe urbaine destinés à l'habitat, seulement 2,87 hectares seront utilisés à court ou moyen terme. Cela limite ainsi l'impact du projet sur la consommation d'espace.

#### **1.3.2. Les impacts sur l'activité agricole**

Le PLU identifie 1 800,27 hectares de « zone agricole et naturelle » (98.4% du territoire communal).

Le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain (habitat, activités, équipements) en extension de l'enveloppe urbaine constituée.

D'une manière générale, le projet communal n'impacte pas fortement l'activité agricole et la fonctionnalité des parcelles cultivées. Cet impact est pris en considération via la recherche de mesures de compensation des impacts. De plus, seulement 2,8 hectares seront utilisés à court ou moyen terme pour l'extension à vocation d'habitat, le reste étant réservé pour une consommation à moyen ou long terme.

Tout en stoppant le mitage de l'espace rural par le recentrage de l'urbanisation sur le bourg, il s'agit de conforter les habitats présents en campagne. A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. Parmi celles-ci :

- L'extension d'habitations existantes et l'extension/création d'annexe(s) aux habitations existantes contraintes par des conditions restrictives ;
- L'emprise au sol des nouvelles habitations liées aux exploitations agricoles n'excédera pas 100m<sup>2</sup>. De plus, le logement de gardiennage complémentaire ne dépassera pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;

- L'emprise au sol des extensions n'excédera pas 60m<sup>2</sup> ;
- L'emprise au sol des annexes n'excédera pas 60m<sup>2</sup>. S'y ajoutent 60m<sup>2</sup> supplémentaires pour les annexes liées à l'implantation de piscine sur le terrain concerné ;
- S'agissant des hauteurs, les futures constructions servant d'habitation ne devront pas excéder 6 mètres pour les toitures en pente et terrasse avec les combles aménageables ;
- Les annexes auront une hauteur limitée à 4,50 mètres.

### **1.3.3. La préservation des milieux naturels**

Les principaux boisements sont protégés de manière satisfaisante en zone N ou en tant qu'espaces boisés classés (EBC) dans les autres cas de figure.

Les zones humides et les cours d'eau sont identifiés. Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée.

Le PLU n'affecte pas la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Au contraire, il s'inscrit dans une logique de préservation et de valorisation de la trame verte et bleue en tant que vecteur d'attractivité pour le territoire.

Le PLU prend pleinement en compte les enjeux naturalistes et ne présente pas d'incidences notables sur les milieux naturels et la biodiversité au niveau des zones de développement de l'urbanisation.

### **1.3.4. Les enjeux liés au cycle de l'eau**

Concernant les zones humides, on peut préciser que les zones humides identifiées sont intégralement protégées par des mesures réglementaires adaptées (tramage sur les plans de zonage, règlement) et que les investigations de terrain ont permis d'identifier des zones humides complémentaires. Dans une logique de prise en compte de ces zones humides, la zone humide localisée au sein du site du Bas Verger sera prise en compte lors de l'aménagement de cette zone.

Les prescriptions d'aménagement de la zone devront également prévoir la sauvegarde des éléments bocagers présents sur le secteur (haies sur les franges est et sud, ainsi que les arbres remarquables identifiés). Le secteur du Bas Verger amorce déjà cette réflexion puisque l'ensemble boisé à proximité est entièrement sauvegardé et protégé par le régime des EBC.

### **1.3.5. Le paysage et le patrimoine**

Concernant les espaces les plus remarquables sur un plan paysager :

- La ZNIEFF de type I du Bois de la Molière située à l'Est du bourg correspond à un boisement largement artificialisé (plantation de conifères). L'ensemble du site est classé en zone N. Ce zonage permet ainsi d'encadrer de façon assez stricte les possibilités d'urbanisation. Il faut tout de même noter qu'aucun bâtiment n'est présent au sein du périmètre de la ZNIEFF empêchant ainsi l'implantation d'extensions et d'annexes. A ce zonage s'applique également le régime des EBC empêchant ainsi tout défrichement et limitant les coupes et abattages des arbres, et limitant d'autant les possibilités d'implantation ;

- Les abords du Canut sont également classés en zone N. Cela permet ainsi de préserver les berges du cours d'eau de toute nouvelle forme d'urbanisation. La même logique est également appliquée pour les autres cours d'eau inventoriés : les ruisseaux du Bois et de la Saudrais.

- A l'échelle des principales entités paysagères, le règlement des différentes zones (articles 3 et 4) permet de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant, notamment sur le centre-bourg.

Les principales incidences sur les paysages porteront sur les extensions de l'urbanisation. Celles-ci sont en continuité directe avec le bourg et ses différentes extensions.

Les OAP assurent la préservation d'espaces verts et des haies bocagères repérés par inventaire. L'impact paysager dû aux futures constructions sera donc atténué puisque ces espaces serviront de « zones tampon » entre les habitations et les terrains adjacents. De plus, la préservation de ces

éléments assurera une meilleure délimitation des secteurs d'aménagement. Les incidences seront donc limitées concernant le paysage.

### **1.3.6. La qualité de l'air et l'énergie**

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre (augmentation locale des déplacements) et sur la consommation énergétique (chauffage). Toutefois, il faut d'une part relever que le développement démographique reste mesuré, et d'autre part que ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe à Saint-Senoux ou ailleurs.

Enfin, sur la question de l'habitat :

- Le renforcement de la densité sur les zones d'urbanisation future pourra conduire à des formes urbaines plus économes en énergie ;
- Le règlement du PLU permet et encadre la possibilité d'installer des dispositifs d'énergie renouvelable ;
- Les nouvelles constructions devant respecter les normes environnementales seront nécessairement plus économes en énergie.

### **1.3.7. Le traitement des déchets**

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale. Toutefois il convient de nuancer ce constat car :

- que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera globalement identique ;
- la localisation de la majorité de l'offre en logements à proximité du bourg permettra une optimisation des trajets de collecte des déchets.

### **1.3.8. L'intégration des risques et nuisances par le projet communal**

Mis à part le risque inondation, aucun enjeu de grande importance n'a été soulevé concernant les risques naturels et technologiques sur la commune. Le projet communal prend bien en compte le risque inondation en limitant l'exposition des habitants à ce risque et en préservant les zones inondables de toute nouvelle forme d'urbanisation via la trame représentant les zones agricoles et naturelles inondables au plan de zonage.

### **1.3.9. En résumé**

Il ressort de l'analyse de l'ensemble des thématiques environnementales qu'aucune incidence négative de grande ampleur n'a été soulevée. En effet, le projet communal a des impacts directs sur :

- La consommation des espaces puisque la plus grande partie des futurs logements qui vont être créés le seront en dehors de l'enveloppe urbaine du bourg. Toutefois, les secteurs en extension provoquant une consommation foncière sont localisés en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg ou de ses extensions. De plus, les surfaces allouées aux différents secteurs sont proportionnelles aux besoins en logement. Enfin, le zonage pratiqué sur ces secteurs assurera une urbanisation progressive de la commune ce qui garantira une certaine harmonie dans le développement de l'enveloppe urbaine en évitant le plus possible les constructions au coup par coup et de façon isolée ;
- L'activité agricole et les milieux naturels puisqu'une partie des secteurs d'extension sont localisés sur des terres agricoles cultivées présentant des éléments naturels à conserver. Cependant, les OAP actuellement prévues assurent la préservation des éléments naturels identifiés comme étant remarquables (haies, arbres...). Des zones tampons seront créées sur ces secteurs afin de conserver ces éléments naturels, préserver la nature en ville et conforter les éléments de la trame verte et bleue

présents dans l'enveloppe urbaine du bourg ;

Le paysage car les terrains entourant l'enveloppe urbaine du bourg et ses extensions sont avant tout des terres agricoles ou naturelles. De même, les STECAL économiques sont localisées au niveau d'écart et les nouvelles constructions risquent également d'affecter les paysages. Néanmoins, les prescriptions prévues par les OAP assurent une délimitation d'une certaine qualité des différents secteurs à vocation d'habitat puisque les zones tampons créées permettront de conserver des haies identifiées et ainsi réduire l'impact visuel dû à l'implantation des nouvelles habitations. Par ailleurs, s'agissant des STECAL, ils sont avant tout prévus pour conforter les activités économiques déjà existantes au niveau de ces écarts et hameaux. De ce fait, la typologie des bâtiments qui seront créés sera identique à celles existantes ce qui garantira une intégration paysagère plus aisée.

Concernant les autres thématiques analysées, le projet communal aura des impacts mais ils seront globalement résiduels.

Au final, l'ensemble des impacts relevés a été pris en compte par le projet communal qui a mis en oeuvre des mesures pour faire en sorte que les effets négatifs ne soient que résiduels. De ce fait aucune mesure de type « éviter – réduire – compenser » n'est à appliquer.

### **1.3.10. Proposition d'indicateurs de suivi**

Le code de l'urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans. Cela concerne, pour les PLU, notamment, l'environnement et la maîtrise de la consommation d'espace.

Des indicateurs de suivi environnementaux sont prévus :

Ils concernent plusieurs thèmes pour lesquels ils retiennent des indicateurs, une fréquence de suivi, un état de référence et la source des valeurs à prendre en compte.

Ces thèmes sont :

#### Développement socio-économique :

- population
- logement
- emploi
- activités économiques

#### Ressources naturelles :

- consommation d'espaces
- eau potable
- ressources énergétiques et changement climatique

#### Milieu naturel et biodiversité :

- patrimoine naturel
- zones humides
- cours d'eau
- boisements
- haies
- milieux agricoles

#### Cadre de vie :

- cheminements doux
- patrimoine

#### Risques naturels et technologiques :

- risques naturels
- risques technologiques

#### Nuisances et pollutions :

- eaux usées
- qualité des eaux
- qualité de l'air
- déchets
- sites et sols pollués

Par exemple pour la production de logements : Il s'agira de comptabiliser régulièrement le nombre de logements produits depuis l'approbation du PLU et de les comparer avec les objectifs (160 logements pendant la durée du PLU).

Pour la consommation d'espace : Il s'agira de comptabiliser régulièrement le nombre d'hectares AU consommés depuis l'approbation du PLU et de les comparer avec les objectifs (dont la densité en logements par hectare pendant la durée du PLU).

#### **1.4- Cadre réglementaire de l'enquête**

L'article L.153-33 du code de l'urbanisme précise que la révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du chapitre relatif à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

La définition, le contenu du PLU et son élaboration sont encadrés par les articles L.151-1 à 153-60 et R.151-1 à R.151-22 du code de l'urbanisme.

L'article L.153-19 précise que le projet de plan local d'urbanisme est soumis à enquête publique selon les formes et modalités prévues par les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement.

## **2- Avis des organismes consultés - réponses de la commune - appréciations**

Il est demandé de prendre connaissance de l'intégralité des observations formulées, elles se trouvent dans le registre mis à la disposition du public.

### **2.1 Avis reçus de la part des personnes publiques consultées :**

Tableau récapitulatif des avis reçus

<b>Organismes</b>	<b>Date de l'avis</b>	<b>Avis</b>
Préfecture d'Ille-et-Vilaine dont DDTM	16/09/19	Favorable avec réserves
Chambre d'agriculture	30/07/19	Favorable avec réserves
Direction régionale des affaires culturelles	24/06/19	Favorable avec réserves
Syndicat intercommunal des eaux	19/08/19	Pas d'avis exprimé, une remarque complémentaire à celle du SMG35
Pays des Vallons de Vilaine	16/09/19	Favorable avec une recommandation
Syndicat mixte de gestion des eaux	24/07/19	Pas d'avis exprimé, des remarques
INAO	02/09/19	Pas de remarque
CDPENAF	03/09/19	Favorable aux 2 STECAL économiques, Favorable avec réserves sur le règlement
CNPF	27/08/19	Favorable avec réserves sur le règlement
MRAe	17/09/19	Pas d'avis exprimé
Département d'Ille-et-Vilaine	11/10/19	Favorable avec réserves sur le règlement

La région Bretagne a adressé un courrier type, sans formuler d'avis particulier sur le projet. Ce courrier a été reçu en mairie le 31 octobre 2019.

Par son mémoire en réponse au PV de synthèse de l'enquête publique, la commune de Saint-Senoux a formulé des réponses, elles sont reprises et commentées ici.

#### **Appréciation générale du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse :**

Le commissaire enquêteur remarque que le mémoire en réponse rédigé par la commune de Saint-Senoux à partir des éléments préparés par le bureau d'études Ouest'Am qui l'accompagne, fait état d'avis favorables émis par La Préfecture d'Ille-et-Vilaine, la Chambre d'agriculture et le Département d'Ille-et-Vilaine. Il s'agit en fait d'avis favorables avec réserves. Cette erreur est significative.

Le commissaire enquêteur estime aussi que les réponses formulées sont très brèves, voire lapidaires et surtout peu argumentées. Elles apportent trop rarement les éléments nouveaux sollicités lui permettant de se forger un avis sur la pertinence du projet de PLU.

**Avis exprimé par la Préfecture, direction des collectivités territoriales et de la citoyenneté – bureau de l'urbanisme, le 16 septembre 2019 (extraits) :**

L'avis favorable est assorti de réserves et de remarques sur :

### Les perspectives démographiques, les besoins en logements et la mixité sociale :

« Les besoins en nouveaux logements sont ainsi estimés à une moyenne de 16 logements par an sur les dix prochaines années, ce qui est supérieur à l'objectif du SCoT qui prévoit une moyenne de 14,6 logements par an.

Le projet communal appelle les observations suivantes :

- Il convient toutefois de constater que la croissance annuelle de la population s'est ralentie sur la période récente 2011-2016 avec un taux de 1,3 %, contre 2,7 % entre 2006 et 2011. (...). L'objectif d'une nouvelle accélération de la croissance démographique à 1,5 % est incertain (...). Le taux de croissance retenu peut donc paraître élevé, même s'il reste conforme à l'objectif prévu par le SCoT.
- Si on se réfère aux données de l'INSEE, les besoins en logements liés au desserrement des ménages seraient de 27 logements et non pas de 41, la taille des ménages serait déjà à 2,54 personnes en 2016.
- En outre, l'hypothèse de desserrement des ménages de 2,6 à 2,5 en 10 ans est supérieure à celle du SCoT.
- Enfin, il convient de noter une hausse du nombre et du taux de logements vacants (76 logements vacants). En outre, depuis 2009, le rythme de construction oscille entre 4 et 9 logements par an.
- En termes de mixité sociale, un des objectifs identifiés au PADD concerne l'accueil de population jeune et la venue de bailleurs sociaux, mais cela ne se traduit par aucune indication dans les OAP. »

« S'agissant du projet de développement communal, le PLU doit être plus mesuré sur le nombre de logements à produire. En se fixant un taux de croissance plus crédible et en revoyant l'hypothèse de desserrement des ménages, la commune doit réduire ses besoins en logements nouveaux et la consommation foncière liée. »

« S'agissant de la mixité sociale, le PLU pourrait prévoir « à titre indicatif » un objectif de production de logements aidés, comme le préconise le programme local de l'habitat de Vallons de Haute Bretagne Communauté dans les communes « pôles de proximité ».

### **Réponse de la commune :**

- Au début des années 2000, 3 lotissements ont vu le jour en peu de temps. Puis après la révision du P.L.U en 2009, les possibilités de construire ont été restreintes. En même temps, la métropole a beaucoup attiré.
- Le taux de desserrement des ménages est différent
- Les 1,5% sont des éléments en adéquation aux projections définies par le SCOT. De plus le PLH de VHBC s'inscrit dans cette dynamique.
- Difficultés à mobiliser les bailleurs sociaux sur notre territoire

### **Appréciation du commissaire enquêteur :**

Concernant la démographie, la réponse est insuffisante car elle n'est pas étayée par des faits avérés locaux. Les objectifs du SCoT sont des objectifs généraux pour les communes de même catégorie que Saint-Senoux et l'atteinte de cet objectif à Saint-Senoux n'est pas assurée, surtout si cet objectif n'est pas soutenu par des mesures concrètes autres que l'offre de terrains à construire et visant à améliorer l'attractivité de la commune : création d'emploi et de services, mobilités par exemple.

S'il est vrai que les bailleurs sociaux sont peu attirés par le territoire communal de Saint-Senoux, je note que le projet de PLU n'indique pas d'objectif, même « indicatif », de nombre et type de logements aidés, comme le préconise pourtant le programme local de l'habitat de Vallons de Haute Bretagne Communauté pour les communes « pôles de proximité ».

Cependant, sur un nombre d'habitants relativement modeste (moins de 2 000 habitants), les prévisions démographiques restent peu fiables compte tenu de l'impact possible dans un sens ou

dans l'autre d'éléments du contexte général et sur lesquels la commune a peu d'emprise (crise financière et immobilière de 2008-2009 par exemple).

#### La densité et le besoin en foncier

« En termes de programmation, le PLU prévoit la production de 162 logements dont 132 en construction neuve, 10 par changements de destination et 20 logements par remise sur le marché (dont 10 logements actuellement vacants et 10 transformations de résidences secondaires en résidences principales).

Un inventaire des capacités de densification a été réalisé. Cela représente un potentiel de 16 logements en construction neuve dans les zones U. Par contre, des lots demeurent libres au nord de l'agglomération, domaine des Cercliers, mais ne sont pas comptabilisés.

Concernant la densité des opérations d'habitat, le projet est moins vertueux qu'il ne l'affiche. La densité est annoncée à 18,5 logements/ha (160 logements projetés sur 8,7 hectares) (...). La densité sur les nouvelles surfaces destinées à l'habitat est donc de 14,9 log/ha, tandis que le SCoT prévoit une densité moyenne de 15 logements par hectare pour les pôles de proximité.

(...) sur 8,7 ha prévus pour le développement de l'habitat, seulement 1,63 ha sont situés au sein de l'enveloppe urbaine alors que le SCoT prévoit que l'enveloppe foncière nécessaire à la production de logements doit en priorité être localisée au sein des tissus déjà urbanisés plutôt qu'en extension. On peut s'interroger sur la localisation et la dimension des zones 2AUe « Le Bas Verger » et « Le Cambertu » situées en dehors de l'enveloppe urbaine. Des continuités écologiques risquent aussi d'être entravées par la suppression de parcelles boisées pour faire la jonction entre les zones U/AU. »

« La densité moyenne des opérations doit être plus forte dans un souci de modération de la consommation de l'espace, notamment dans les nouveaux quartiers en extension. En effet, la mise en oeuvre de la stratégie nationale bas carbone (SNBC) publiée le 6 décembre 2018, avec pour objectif la neutralité carbone en 2050, nécessitera la préservation et le développement des puits de carbone dont les principaux sont les espaces agricoles et naturels, qu'il convient dès lors de préserver au maximum. Cette volonté nationale est appuyée par la publication récente de l'instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace. »

« Le projet aborde le sujet de la vacance d'un point de vue comptable en estimant que 10 logements pourraient être repris sur la période du PLU, mais il n'apporte pas d'éléments en termes de faisabilité ou d'incitation. »

#### **Réponse de la commune :**

- Les densités affichées sont compatible avec le SCOT
- Difficile d'agir sur la vacance : uniquement taxe sur logement vacant ou OPAH ou intervention de la commune (achat/restauration)

#### Permis de construire :

- 2013 : 5 maisons
- 2014 : 4 maisons
- 2015 : 5 maisons
- 2016 : 4 maisons
- 2017 : 3 maisons
- 2018 : 7 maisons
- 2019 : 5 maisons

La question de la vacance : Les achats/rénovations par la commune ne semblent pas possibles financièrement. Seuls les particuliers peuvent être à l'initiative de la réhabilitation de certains biens. La mise en place d'une OPAH au niveau de VHBC doit permettre d'améliorer cette

situation. Dans le cas de St Senoux on estime que les constructions nouvelles ne seront plus possibles en campagne. Ceci devra favoriser la rénovation de logements obsolètes et la diminution de la vacance.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Je partage l'avis des services de l'Etat concernant la densité affichée qui est biaisée par la comptabilisation faite à la fois du nombre de logements et des surfaces correspondantes. En définitive, 14,9 logements à l'hectare est toutefois proche du taux assigné mais constitue un minimum.

Concernant les nombres de permis délivrés, on ne constate pas d'augmentation significative, en effet de 2013 à 2015, il a été délivré 14 permis tandis que 15 l'ont été de 2017 à 2019.

#### La prise en compte de l'agriculture

« S'agissant des STECAL, le PLU devra apporter des précisions sur les entreprises déjà installées et sur les besoins de développement de ces activités en zones A et N. D'autre part, le règlement de la zone As devra limiter les destinations autorisées, à l'instar de celui de la zone Ns.

S'agissant des annexes et extensions :

- la surface cumulée des annexes en zone A et en zone N devra être limitée à 60 m<sup>2</sup>, sans distinction du type d'annexes (abri piscine, abri pour animaux...).

- la distance entre les annexes et les habitations devra être rectifiée à 20 mètres, au lieu de 40 mètres.

S'agissant des changements de destination, le règlement doit être complété conformément à la charte urbanisme et agriculture d'Ille-et-Vilaine en ce qui concerne les changements de destination en zones A et N. En plus des conditions déjà citées par le règlement, ceux-ci doivent être limités aux bâtiments qui :

- possèdent un caractère architectural et patrimonial, et d'une structure en bon état ;

- comportent une emprise au sol minimum de 60 m<sup>2</sup> ;

- respectent une distance de 100 mètres vis-à-vis des installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans. »

#### **Réponse de la commune :**

- Des précisions seront apportées sur les entreprises déjà installées et les besoins en développement de ces entreprises. Le règlement de la zone As limitera les destinations autorisées
- Ces changements réglementaires seront étudiés à l'issue de l'enquête par les différentes communes du groupements de commandes (Lassy, Saint-Senoux, Guignen, Baulon et Bourg des Comptes) sur la base des règles proposées par le PLU en vigueur de Guichen. L'objectif est d'harmoniser le règlement des zones A et N sur ces différents territoires communaux.
- Une nouvelle lecture de la liste des bâtiments indiqués va être effectuée notamment pour les distances de 100m vis-à-vis des installations agricoles

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Les éléments de réponse fournis restent des intentions et renvoient à plus tard.

Je comprends le souhait d'harmonisation des règlements des PLU de communes voisines, toutefois, la présente enquête ne concerne que le PLU de Saint-Senoux et cette harmonisation aurait donc pu précéder l'arrêt du projet ce PLU.

#### La trame verte et bleue

« Les dispositions réglementaires liées aux zones humides du règlement littéral représentées au plan de zonage ne sont pas conformes aux dispositions du SAGE Vilaine et devront par conséquent être rendues strictement compatibles avec les dispositions du SAGE Vilaine (cas d'exception à revoir par rapport aux dispositions 4,8,9,10 du SAGE Vilaine). »

« Le PLU pourrait mentionner dans le PADD l'objectif de la reconquête de qualité des cours d'eau,

et prévoir des préconisations pour la réhabilitation de l'hydromorphologie des cours d'eau dégradés.

S'agissant des cours d'eau :

– en application du SAGE Vilaine (disposition 16), l'inventaire des cours d'eau reportés au règlement graphique pourra être associé à la protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme en tant qu'éléments ou secteurs à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs écologiques. Dans ce cadre, le règlement pourra interdire dans les dispositions générales les exhaussements et les affouillements des berges des cours d'eau et leur busage.

– d'autre part, dans le règlement littéral les marges de recul de 5 ou 15 mètres qui s'appliquent aux constructions nouvelles pourront être également appliquées aux extensions des constructions existantes ;

(...) la collectivité peut agir de manière concomitante pour son développement et pour la gestion et la préservation de la ressource en eau, la reconquête des milieux aquatiques, aussi bien sur les cours d'eau que sur les zones humides. »

#### **Réponse de la commune :**

- Les dispositions réglementaires liées aux zones humides du règlement seront modifiées pour être strictement compatibles avec les dispositions du SAGE Vilaine
- Le règlement précisera que les marges de recul de 5 ou 15 mètres qui s'appliquent aux constructions nouvelles s'appliqueront également aux extensions des constructions existantes ;

**Appréciation du commissaire enquêteur :** je prends acte de ces réponses.

#### Les risques et les nuisances

« Les zones inondables sont localisées en zone naturelle (N) et en zone agricole (A), où les nouveaux logements sont interdits et les extensions de logements limitées. Cependant, l'hébergement hôtelier et touristique est autorisé en zones N et A, dans le cadre des changements de destination, ce qui n'est pas compatible avec l'objectif de préservation des zones inondables non urbanisées du Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire-Bretagne (2016-2021), applicable sur tout le territoire du bassin (2016-2021). En zone inondable, il conviendra de ne pas favoriser l'implantation de nouveaux hébergements, afin de limiter l'exposition des biens et des personnes au risque inondation. »

« Une attention particulière pourrait être apportée à la gestion des eaux pluviales. Des prescriptions plus précises pourraient être inscrites dans le règlement et dans les OAP pour limiter l'imperméabilisation des sols dans les projets d'urbanisation.

Le PADD prévoit en son axe 2 de « se préserver des risques d'inondation ». Néanmoins, seul le PPRI Moyenne Vilaine, dont le règlement est opposable, est évoqué. La réduction de l'exposition au risque inondation des zones à enjeux (actuelles et futures) en secteurs AZI devrait aussi intégrer cet objectif. »

« (...) La largeur de secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres pour la voie de chemin de fer devra être reportée sur les plans de zonage (cf. également les observations sur le règlement graphique) »

#### **Réponse de la commune :**

- La commission va étudier ce point.
- Difficile d'émettre des recommandations au stade réglementaire, un SDEP est nécessaire dans ce cadre

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Les éléments de réponse fournis renvoient à plus tard.

#### Le patrimoine bâti

« Un inventaire plus détaillé du patrimoine bâti pourrait être ajouté en annexe (comme celui des

bâtiments susceptibles de changer de destination). »

« Concernant les bâtiments susceptibles de changer de destination (repérés au règlement graphique et disposant d'un inventaire détaillé en annexe du PLU), il serait souhaitable que le règlement littéral du PLU rappelle, dans ses dispositions générales, pour la bonne information des usagers, que le changement de destination d'un bâtiment est soumis à avis conforme de la CDPENAF en zone A et à avis conforme de la CDNPS en zone N. »

**Réponse de la commune :**

- Une carte détaille le patrimoine au rapport de présentation
- Le rappel sera effectué au règlement littéral

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Je prends note de ces réponses, mais ne serait-il pas possible de repérer également ce patrimoine sur le règlement graphique ?

Les commerces de proximité

« En dehors du périmètre de centralité délimité au règlement graphique, le PLU devra restreindre le développement commercial à l'extension limitée des commerces existants lorsqu'il y a lieu, conformément aux dispositions du SCoT en matière de développement commercial ».

**Réponse de la commune :**

- Le règlement sera modifié afin que le commerce de proximité ne puisse se développer qu'au sein du périmètre de centralité. Seules les extensions des commerces existants seront autorisées en dehors de ce périmètre.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Je prends note de cette réponse.

Le climat et l'énergie

« Le PLU pourrait être renforcé sur la thématique énergie-climat. »

**Réponse de la commune :**

- Pas de changement à apporter (ce n'est pas le rôle du PLU)

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Je ne partage pas cet avis. Le règlement peut indiquer des préconisations, voire des obligations sur ces points (par exemple le recours aux énergies renouvelables, aux matériaux bio-sourcés, ...). Il s'agit de prendre en compte concrètement les orientations nationales pour la transition énergétique.

Les déplacements et les infrastructures

« Il pourrait être intéressant de valoriser davantage la halte ferroviaire en favorisant les déplacements vélo entre le bourg et la gare. (...)

La destination de l'emplacement réservé n° 4 sera à éclaircir. Il est mentionné comme une aire de stationnement, alors qu'a priori au SCOT, il s'agirait d'une aire de covoiturage. (...)

A la demande de la SNCF, il conviendra d'inscrire dans le règlement des zones où sont situées les emprises du chemin de fer la possibilité de « réaliser des constructions de toute nature, installation, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service et à l'exploitation du trafic ferroviaire ».

**Réponse de la commune :**

- Un emplacement réservé (n°5) a été créé pour la création d'une liaison douce qui permettra de relier les Quatre Routes au Bourg en toute sécurité.
- L'emplacement réservé n°4 est prévu pour la création d'un parking pour la gare dans lequel est inclus un emplacement pour le covoiturage.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Je prends note de cette réponse.

La préservation de la ressource en eau

« L'arrêté du 16 septembre 2004 qui a déclaré d'utilité publique les périmètres de protection du

site de captage de Bourhan est à rappeler dans le règlement littéral des zones concernées en précisant que ses dispositions prévalent sur le règlement du PLU. Certaines dispositions de l'arrêté sont plus contraignantes que le règlement de la zone N. Or, l'ensemble du périmètre rapproché est en zone N. »

« En matière d'assainissement non collectif (ANC), l'arrêté précité du 16 septembre 2004 déclarant d'utilité publique les périmètres de protection des captages de Bourhan précise à l'article 6.1.2 en ce qui concerne le périmètre rapproché que « les dispositifs d'assainissement autonome seront mis en conformité avec la réglementation en vigueur ». Dès lors, la situation des installations d'ANC des habitations situées dans le secteur sensible du périmètre de protection rapprochée nécessite une vigilance accrue. Par ailleurs, conformément à l'arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'ANC, les propriétaires des installations présentant un danger pour la santé des personnes situées dans une zone à enjeu sanitaire (cas des périmètres de protection précités) devront mettre en conformité leurs filières dans un délai de 4 ans maximum après le contrôle du SPANC.

D'autre part, pour les zones desservies par des systèmes d'assainissement non collectif, il conviendra de vérifier pour toute rénovation ou construction de bâtiments que les terrains soient aptes à recevoir des dispositifs de traitement et d'infiltration dans le sol. » (...)

« Avant toute perspective d'extension de la commune et donc de la charge polluante sur la station d'épuration, les problèmes liés à la qualité du rejet de la STEP devront être résolus en lien avec l'acceptabilité du milieu et l'état des masses d'eau. »

#### **Réponse de la commune :**

- Le rappel sera effectué dans le règlement littéral

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Je prends note de cette réponse.

#### Le rapport de présentation

« Le rapport de présentation du PLU pourra être complété par un tableau comparatif des surfaces de chaque zone, pour le PLU en vigueur et le PLU arrêté.(...) »

Le PLU pourra être complété par des informations détaillées sur l'assainissement non collectif (...). »

#### Le PADD

« La commune est concernée par le PPRI Moyenne Vilaine, et non Vilaine amont comme indiqué dans le PADD ». »

#### Les OAP

« Afin de garantir la mixité sociale et fonctionnelle recherchée, les OAP pourraient être plus précises sur la mixité des typologies d'habitat afin de favoriser la diversification de l'offre de logements. Des préconisations sur les formes urbaines plus denses peuvent aussi être envisagées. Les OAP pourraient également être plus prescriptives en termes architecturaux et de développement durable (matériaux, implantation, équipements de production d'énergie...). »

#### Le règlement écrit

« Il devra faire l'objet d'une relecture pour supprimer des incohérences. (...) »

#### Le règlement graphique

« Le rapport de présentation indique que 33 sites de prescriptions archéologiques sont répertoriés. Un dispositif graphique avec numérotation serait nécessaire pour les localiser et les identifier.

La légende repère le « petit patrimoine à conserver » devra être corrigée.

La numérotation des bâtiments susceptibles de changer de destination pourrait être reprise sur les documents graphiques pour faciliter leur repérage.

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 17/11/2000 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres pour la voie de chemin de fer. Les plans de zonage devront le prendre en compte. »

#### Les servitudes

« Un plan des servitudes devra être annexé au PLU. Le plan joint en annexe 7-1 n'est pas lisible (format, couleurs). Le tableau des servitudes devra être actualisé (...). Les terrains liés au chemin de fer devront apparaître sur le plan des servitudes sous une trame spécifique (A126-1 du C.Urba.), en précisant qu'il s'agit d'une emprise ferroviaire. (...) Sur le plan des servitudes, les limites des périmètres de protection rapprochée sensible et rapproché complémentaires du site de captage de Bourhan sont correctement reportées, mais la légende correspondante ne les détaille pas. »

**Réponse de la commune :** aucun élément de réponse n'est apporté

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Les remarques et demandes formulées par les services de l'Etat m'apparaissent pertinentes et méritent d'être prises en compte.

**Avis exprimé par la chambre d'agriculture, le 30 juillet 2019 (extraits) :**

« La gestion économe de l'espace et la densité moyenne retenue : (...) la densité moyenne affichée est de 15 logements à l'hectare, bien que compatible avec le SCOT, cette moyenne est trop faible (...).

Cette densité moyenne inclut 10 logements réalisés par changement de destination ce qui biaise le calcul. (...) Il sera donc nécessaire de revoir à la hausse cette densité. »

**Réponse de la commune :**

- Le projet de PLU est compatible avec le SCOT
- Une nouvelle lecture de la liste des bâtiments indiqués sera effectuée, notamment pour les distances de 100m vis-à-vis des installations agricoles
- Voir possibilité d'autoriser en zone N et A les panneaux photovoltaïques en limitant leur surface et en gardant la notion de la zone aggloméré pour les autoriser. qu'il n'y ait pas d'impact sur l'agriculture.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Je prends note de cette réponse.

« STECAL : le STECAL Ns englobe l'ensemble des parcelles 1464 et 1465, or seule une partie de la parcelle 1465 est bâtie, la délimitation du STECAL devra être revue et la partie boisée devra être protégée. »

**Réponse de la commune :**

- Des précisions seront apportées sur les entreprises déjà installées et les besoins en développement de ces entreprises. Le règlement de la zone As limitera les destinations autorisées

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Je prends note de cette réponse.

Règlement littéral : objections concernant les sous-destinations « équipements d'intérêt et services collectifs » en zone A, les champs photovoltaïques au sol, les constructions (...) nécessaires au stockage (...), les changements de destination et extensions à moins de 100 mètres (...), les zones As et Ns (...).

**Réponse de la commune :**

- Ces changements réglementaires seront étudiés à l'issue de l'enquête par les différentes communes du groupements de commandes (Lassy, Saint-Senoux, Guignen, Baulon et Bourg des Comptes) sur la base des règles proposées par le PLU en vigueur de Guichen. L'objectif est d'harmoniser le règlement des zones A et N sur ces différents territoires communaux.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** je prends acte de ces réponses qui n'apportent toutefois pas d'élément sur le fond et renvoient à plus tard.

**Avis exprimé par la direction régionale des affaires culturelles, le 24 juin 2019 (extraits) :**

« les zones de protection au titre de l'archéologie devront être reportées sur le document graphique

(...) »

**Réponse de la commune :** sans

**Appréciation du commissaire enquêteur :** la demande me paraît pertinente.

**Avis exprimés par le syndicat mixte de gestion des eaux, le 24 juillet 2019 et le syndicat intercommunal des eaux, le 19 août 2019 :**

« Préciser les activités interdites sur la totalité du périmètre rapproché du captage de Bourhan sur tous les documents (règlement littéral et règlement graphique). »

Proposition de modifications à apporter aux règlements et au rapport de présentation (emprise au sol, hauteur, implantation) pour permettre d'éventuels futurs aménagements.

Demande de précisions (inscription des boisements) sur le règlement graphique et sur le plan général des servitudes.

**Réponse de la commune :**

- l'ensemble des modifications demandées sera apportées au PLU

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Je prends note de cette réponse.

**Avis exprimé par le Pays des Vallons de Vilaine, le 16 septembre 2019 :**

« (...) pôle de proximité, la commune de Saint-Senoux ne peut implanter des commerces qu'au sein de son périmètre de centralité (...) or le projet de règlement autorise des implantations commerciales dans tous les secteurs Ue (...), faire référence au périmètre de centralité serait sans équivoque possible. »

**Réponse de la commune :**

- Le règlement sera modifié afin que le commerce de proximité ne puisse se développer qu'au sein du périmètre de centralité.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Je prends note de cette réponse.

**Avis exprimé par la CDPENAF, le 3 septembre 2019 :**

A propos des annexes et extensions des habitations en zone A et N, objections sur la surface des emprises, les distances de 100 mètres par rapport aux constructions et installations agricoles et la distance maximale de 20 mètres des annexes par rapport à l'habitation.

**Réponse de la commune :**

- Ces éléments seront examinés avant l'approbation du PLU. Ces changements réglementaires seront étudiés à l'issue de l'enquête par les différentes communes du groupement de commandes (Lassy, Saint-Senoux, Guignen, Baulon et Bourg des Comptes) sur la base des règles proposées par le PLU en vigueur de Guichen. L'objectif est d'harmoniser le règlement des zones A et N sur ces différents territoires communaux.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** je prends acte de ces réponses qui n'apportent toutefois pas d'élément sur le fond et renvoient à plus tard.

**Avis exprimé par la CNPE, le 27 août 2019 :**

A propos du classement des espaces boisés :

- classement en Nf sans EBC pour les bois et forêts dotés d'un document de gestion durable,
- classement en EBC seulement pour les forêts non protégées (<1 hectare) et celles qui présentent de forts enjeux identifiés dans le rapport de présentation.

**Réponse de la commune :**

- La commission va étudier cette question.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** je prends acte de ces réponses qui n'apportent toutefois pas d'élément sur le fond ce qui est regrettable.

**Avis exprimé par Conseil départemental, le 8 octobre 2019 :**

Propositions formulées à propos de l'inscription des marges de recul sur le règlement graphique ainsi que le unités de paysage et du PDIPR ; du paysage, de l'agriculture (prise en compte des potentialités agronomiques, replantations compensatoires de haies bocagères) ; de l'eau (renaturation du lit et des vallées de certains cours d'eau).

**Réponse de la commune :**

- Les marges de recul sont clairement identifiées au règlement littéral
- Ces informations figureront respectivement sur les plans de zonage, en annexes du PLU ou sur les plans de servitudes. Ces éléments seront ajoutés au dossier approbation.
- Dans la mesure du possible le périmètre du captage et le zonage assainissement seront reportés sur le plan principal.
- Concernant les chemins de randonnée les conventionnements n'étant pas tous à jours il ne semble pas possible de les intégrer au PLU.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Il s'agit de reporter aussi les marges de recul sur le règlement graphique car celui-ci étant synthétique, il est le plus facilement consulté.

Concernant les itinéraires de randonnées inscrits au PDIPR, la demande est pertinente, même si ces itinéraires ne sont pas tous à jour (une mention pouvant utilement alerter le lecteur sur cette incertitude).

**2.2- Avis reçus de la part des autres personnes publiques consultées :**

Aucune autre personne publique n'a été consultée ou n'a demandé à l'être.

## **3- Organisation et déroulement de l'enquête**

### **3.1- Organisation de l'enquête**

Le 11 juin 2019, Monsieur le Maire de la commune de Saint-Senoux a sollicité du Président du tribunal administratif de Rennes la désignation d'un commissaire enquêteur.

Le 1er juillet 2019, par décision du tribunal administratif de Rennes, la conduite de cette enquête a été confiée à Monsieur Guy Appéré, commissaire enquêteur inscrit sur la liste départementale d'aptitude.

L'arrêté N° 92-2019 de Monsieur le Maire portant ouverture de l'enquête publique en vue de la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Senoux, a été pris le 16 septembre 2019. Cet arrêté fixe la période de l'enquête du mercredi 9 octobre 2019 à 10 heures au jeudi 14 novembre 2019 à 17 heures. Il en précise aussi les modalités de consultation du public et celles relatives au rapport d'enquête.

### **3.2- Composition du dossier mis à la disposition du public**

Le dossier mis à disposition du public, sous format papier et sous format électronique comprenait les sous-dossiers suivants :

#### **1. Procédure et pièces administratives**

##### 1.1. les délibérations du conseil municipal :

- le 27 septembre 2016, prescrivant la révision du PLU et fixant les modalités de la concertation
- le 20 décembre 2017, débattant du PADD
- le 27 mai 2019, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU soumis à enquête publique.

##### 1.2. porter à connaissance de la commune par le Préfet d'Ille-et-Vilaine sur :

- l'aléa de retrait-gonflement des argiles (5/8/2014),
- les zones de protection au titre de l'archéologie (16/3/2017, 20/4/2017) et des monuments historiques (18/4/2017).

##### 1.3. le bilan de la concertation,

##### 1.4. le dossier CDPENAF,

##### 1.5. l'arrêté du maire N° 92-2019 du 16 septembre 2019 prescrivant cette enquête publique.

#### **2. Rapport de présentation**

##### 2.1. tome 1 : diagnostic territorial et état initial de l'environnement,

##### 2.2. tome 2 : justifications et évaluation environnementale,

##### 2.3. tome 3 : changement de destination

#### **3. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) : orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues,**

#### **4. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

#### **5. Règlement littéral**

#### **6. Règlement graphique (zonage)**

#### **7. Annexes**

##### 7.1. les servitudes : cf « la liste des servitudes d'utilité publiques »,

##### 7.2. les annexes sanitaires :

- réseau et note d'assainissement,
- zonage d'assainissement,
- eaux pluviales,
- eaux potables,

- déchets.

### 7.3. Droit de préemption

D'autres documents ont été joints au dossier mis à la disposition du public, parmi lesquels :

- l'avis de l'Etat sur le projet de PLU (16/9/2019),
- l'avis de la chambre d'agriculture (30/7/2019),
- l'avis de la direction régionale des affaires culturelles (24/6/2019),
- l'avis du syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable « Les bruyères » (19/8/2019),
- l'avis du Pays des Vallons de Vilaine (16/9/2019),
- l'avis du syndicat mixte de gestion des eaux SMG 35 (24/7/2019),
- l'avis de l'institut national des appellations d'origine, INAO, (2/9/2019),
- la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), (3/9/2019),
- au centre national de la propriété forestière (CNFPPF), (27/8/2019),
- l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (17/9/2019),
- l'avis du département d'Ille-et-Vilaine (reçu le 11/10/2019).
- le courrier (sans avis) de la Région Bretagne (reçu le 31/10/2019).

### **3.3- Publicité de l'enquête**

Le dossier complet ainsi que le registre d'enquête ont été mis à disposition du public pendant plus 35 jours pleins en mairie de Saint-Senoux, du mercredi 9 octobre 2019 à 10h00 au jeudi 14 novembre 2019 à 17h00, aux heures d'ouverture au public, sous format papier et sous format numérique à partir d'un poste informatique disponible à l'accueil.

Le dossier était également accessible sur le site Internet de la commune ([www.saintsenoux.fr](http://www.saintsenoux.fr)).

L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'affichages et un certificat d'affichage a été établi et visé par Monsieur le Maire. Cet affichage a été effectué sur les panneaux d'affichage en mairie, visible depuis l'extérieur et en 16 endroits de la commune : entrées du bourg, principaux hameaux et lieux de passage (gare, terrain des sports, salle polyvalente, écoles, ...), du 18 septembre au 15 novembre 2019.

Les parutions presse réglementaires « annonces légales » ont été réalisées :

- Ouest-France : le 21 septembre 2019 et le 12 octobre 2019,
- 7 Jours les petites affiches de Bretagne : les 20-21 septembre 2019 et les 11-12 octobre 2019

De plus, cet avis a fait l'objet de parutions sur le site Internet de la commune ([www.saintsenoux.fr](http://www.saintsenoux.fr)) et par le numéro N°280 d'octobre 2019 du bulletin mensuel municipal distribué à chaque foyer.

Durant toute la durée de l'enquête, le public a pu formuler ses observations par voie électronique (adresse dédiée : [communication@saintsenoux.fr](mailto:communication@saintsenoux.fr)) et par écrit sur le registre papier mis à sa disposition aux heures habituelles d'ouverture de la mairie. Il avait aussi la possibilité d'adresser ses observations par courrier adressé en mairie à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur.

### **3.4- Déroulement de l'enquête**

#### **Rencontres et réunions préalables**

Pendant sa phase de prise de connaissance du dossier, le commissaire enquêteur a rencontré successivement :

- le 4 septembre 2019, Monsieur Jean-Pierre Cormier, Maire de Saint-Senoux, Monsieur Eric Roland, directeur général des services et Madame Isabelle Richard, responsable de l'urbanisme, pour une présentation du dossier et pour convenir des modalités de l'enquête publique qui seront reprises par l'arrêté du Maire.
- Le 14 novembre, Monsieur Jean-Pierre Cormier, Monsieur Eric Roland et Madame Isabelle Richard, lors d'une réunion organisée à la demande du commissaire enquêteur, pour faire un point de situation et pour échanger des compléments d'information. Monsieur Saliou, du bureau d'études Ouest Am' chargé d'assister la commune pour ce dossier y a également participé ponctuellement et par téléphone.

A l'occasion des permanences et en marge de celles-ci, le commissaire enquêteur a rencontré en tant que de besoin les élus et les agents communaux concernés par cette enquête.

#### **Permanences**

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Saint-Senoux, durant 3 permanences :

- le mercredi 9 octobre 2019, de 10h00 à 12h00,
- le samedi 19 octobre 2019, de 9h30 à 12h00,
- le jeudi 14 novembre 2019, de 14h00 à 17h00.

Le jeudi 14 novembre 2019 à 17h00, à la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a clos et paraphé le registre, rassemblé les pièces du dossier et emporté l'ensemble.

#### **Climat général de l'enquête**

Les trois permanences se sont déroulées dans la salle du conseil de la commune de Saint-Senoux. Cette salle offrait de bonnes conditions pour l'accueil et l'information du public.

La participation du public à l'enquête a été plus soutenue en fin d'enquête. Les personnes qui se sont déplacées ont en général manifesté un besoin d'information sur le projet et souvent une inquiétude pour leurs biens. Les échanges ont toujours été courtois et apaisés et la plupart d'entre eux s'est traduite par le dépôt d'une observation.

### **3.5- Bilan de l'enquête publique**

Trente-sept personnes se sont déplacées en mairie pour rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences. D'autres se sont aussi déplacées en dehors de ces permanences pour consulter le dossier mais leur nombre n'a pas été comptabilisé en mairie.

Les observations du public ont été, soit directement inscrites sur le registre d'enquête mis à disposition du public (6), soit annexées (18 courriers et courriers électroniques).

Certaines personnes ont formulé des observations orales (27) mais elles n'ont pas voulu les formaliser par écrit. Leur contenu a toutefois été relevé par le commissaire enquêteur. Au total 51 observations ont été exprimées.

## 4- Observations du public – réponses - appréciations

Les observations ont été exprimées par le public sous trois formes :

- sur le registre, de façon manuscrite ou par insertion dans ce registre d'un texte pré-rédigé. Au nombre de 6, ces observations sont repérées ici par la lettre « R » ;
- par courrier, classique ou électronique, remis ou adressé au commissaire enquêteur dans les formes prévues par l'arrêté du maire prescrivant cette enquête. Au nombre de 18 ces observations sont repérées ici par la lettre « C » ;
- oralement et collectées par le commissaire enquêteur lors des trois permanences. Au nombre de 27, ces observations sont repérées ici par la lettre « O ».

### 4.1- Observation inscrites au registre

#### R1- Paul et Evelyne Matthews, rue des loges, le 14 novembre 2019

Leur observation, reprise in extenso ci après, aborde les points suivants :

- l'OAP Le Bas-Verger,
- les aires de covoiturage,
- la protection du captage de Bourhan.

Habitants dans une propriété sise dans le lotissement existant de la Chataignerie au 21 rue des Loges, nous mettons à la disposition du commissaire enquêteur de prendre en compte les remarques suivantes :

- s'agissant des "orientations d'aménagement et programmation (OAP) ayant "vocation à définir, par un secteur donné, les modalités d'aménagement envisagées..." (page A OAP piece H) dossier d'arrêt PLU)
- ce que nous comprenons comme définition stricte d'un périmètre à développer sur le plan urbain, sans préciser le <sup>contenu</sup> exact du projet
- nous vous signalons que la grande parcelle cadastrée ZM 0032 est en forte pente et que pendant les périodes pluviales gorgées d'eau - à quel point que le structureur de l'exploitant s'enfonçait jusqu'aux essieux

Nous notons cependant les inscriptions suivantes :

(cf dossier piece de OAP le bas-verger)

- penser la gestion des eaux pluviales de façon attentive en relation avec la topographie importante du secteur
- préserver un espace vert non construit à l'est du site afin de préserver l'intimité ou les us & vis entre le lotissement existant et les futures constructions (code de l'urbanisme L12318)

Nous demandons donc que, ces deux recommandations ci dessus soient inscrites dans le cahier des charges des constructions futures et éventuels et que le Maire et le Préfet veillent à ce qu'elles soient strictement appliquées.

En ce qui concerne le captage de Bourhan, nous demandons que le captage de Bourhan soit protégé et que l'implémentation des surfaces exemple aménagement du centre bourg récent

Révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Senoux

En outre :

- Nous demandons la création de quelques axes de covitillage à St Senoux
- En ce qui concerne le captage du Bourhou, nous demandons qu'il soit protégé avec une vigilance accrue et que le cahier des charges de l'exploitation agricole sur ce secteur soit bien défini et contrôlé dans l'intérêt général ainsi que les installations des propriétaires dans la zone des permis de protection

St Senoux le 13 novembre 2019

P. MATHIAS

P. Mathias

POSTSCRIPTUM le 14 novembre 2019 - Pour plus de précisions en ce qui concerne le dossier pièce 4 OAP Le bas-Verger et un détail important qui se trouve ici :-  
Plan de zonage Nord du territoire sur les plans disponible sur l'internet seulement :-  
<https://www.saint-senoux.fr/medias/sites/18/2019/05/PLU-plan-sud> \*



secteur à urbaniser à long terme

} "LA CHATAIGNERIE"

emplacement réservé au titre du L.123-1°8 (cf. le dossier pièce 4 OAP bas-Verger)

Cette zone hachurée en rouge sera dimensionnée comme ent, quand et selon quels critères. Sa présence n'est pas signalée dans le dossier pièce 4 OAP bas-Verger

\* Arrêté, le 28 février 2008  
Approuvé le 30 mars 2009  
Modifié le 27 mars 2017

Pegent & Associés - URBANISME GÉOMÈTRE - EXPERT IMMOBILIER

104 Rue Eugène Docteur 35000 Rennes

Tel. 02.99.79.28.19 Fax 02.99.78.37.17

rennes@pegent-associes.fr

### Réponse de la commune :

- Une attention particulière sera apportée :
  - sur le cahier des charges des éventuels futurs lotisseurs (gestion des eaux, préservation et création d'espaces verts...)
  - Un emplacement réservé pour un parking avec un emplacement pour le covoiturage est prévu à la gare de St Senoux.
  - Au niveau du captage du Bourhan, le périmètre de protection sera indiqué sur le plan de zonage
  - Emplacement réservé OAP du Verger: Quelle réponse donnée?

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Je prends acte des réponses apportées aux observations concernant à la fois l'OAP le Bas verger, la création potentielle d'une aire de co-voiturage à proximité de la gare, tout en rappelant que cette création est de compétence intercommunale et l'indication des périmètres de protection du captage d'eau sur le plan de zonage.

Par contre je ne comprends pas la question relative à un emplacement réservé sur l'OAP du Bas Verger, je pense qu'il s'agit de l'espace végétalisé à conserver à l'est de la parcelle pour séparer son aménagement futur du quartier existant et pour lequel M Matthews souhaite qu'il soit dimensionné par l'OAP.

### R2- M. Bernard Proudy et son fils Jacques, le 14 novembre 2019

*« Nous demandons que l'ancienne construction sur la parcelle N°46 à la Guérinais puisse être reconstruite pour en faire un préau. »*

#### Réponse de la commune :

- Le règlement permettra les annexes et les extensions. Ce projet devra respecter toutes les conditions du P.L.U.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** accord avec la réponse, il s'agit donc de l'interprétation du règlement.

### R3- M. Jean-Pierre Le Brun, le Buisson, le 14 novembre 2019

*« Je souhaite que ma parcelle N°41 soit constructible. Un chemin sépare cette parcelle en 2 parties. La partie sud fait environ 2 500 m<sup>2</sup>, c'est elle qui pourrait devenir constructible ».*

#### Réponse de la commune :

- Il n'y a pas de STECAL habitat sur la commune, pas du tout de terrain constructible au Buisson.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** accord avec la réponse négative qui concrétise la volonté de réserver l'urbanisation en extension de l'agglomération.

### R4- Mme Monique Danébé, Le Plessis-Robinson, le 14 novembre 2019

*« Propriétaire d'une parcelle de 1 700 m<sup>2</sup> au lieu-dit Les Fossés, je demande qu'elle devienne constructible. En effet cette parcelle est voisine de parcelles déjà construite et se situe près de la gare, elle n'est pas utilisée par l'agriculture et elle est très demandée par d'éventuels acquéreurs qui souhaitent habiter à Saint-Senoux. »*

#### Réponse de la commune :

- Il n'y a pas de STECAL habitat sur la commune, pas du tout de terrain constructible aux Fossés

**Appréciation du commissaire enquêteur :** accord avec la réponse négative qui concrétise la volonté de réserver l'urbanisation en extension de l'agglomération. Je note toutefois que cette notion est difficile à comprendre pour les propriétaires concernés qui n'imaginent pas un usage agricole de ces parcelles.

### R5- Mme Albertine Pannetier, représentée par M. et Mme Guy Pannetier, le 14 novembre 2019

Ils demandent que la parcelle N°WA 38 située entre La Trottais et La Bauduinis, d'une surface de 3 350 m<sup>2</sup> et desservie par le chemin rural N°168 soit rendue constructible.

Nous avons présenté les raisons suivants justifiant cette demande

- Cette parcelle fait partie d'un hameau dont tous les parcelles adjacentes sont construites -

- Elle reste la seule en friche.

- Nous avons été sollicité à plusieurs reprises par le voisinage réclamant l'occupation de ce terrain.

- Une construction sur cette parcelle s'intégrera parfaitement au paysage sans aucunement détruire la cohésion de ce village. Elle contribuerait au contraire à la densification de ce hameau.

- Ce terrain n'a aucune valeur agricole et son occupation permettra de réduire les friches agricoles.

Désireux d'y implanter une construction nous espérons que nos réflexions vous apparaîtront justifiées.

#### Réponse de la commune :

- Il n'y a pas de STECAL habitat sur la commune, pas du tout de terrain constructible à la Bauduinis

**Appréciation du commissaire enquêteur :** accord avec la réponse négative qui concrétise la volonté de réserver l'urbanisation en extension de l'agglomération. Je note toutefois que cette notion est difficile à comprendre pour les propriétaires concernés qui n'imaginent pas un usage agricole de ces parcelles.

#### R6- Mme Géraldine Dubourg, le 14 novembre 2019

« quelques haies présentes sur la carto n'existent pas aujourd'hui (secteur du Verger notamment). Idem pour le « petit patrimoine » : l'arbre en haut du lotissement de l'ancienne mairie n'existe plus ... probablement d'autres haies et du petit patrimoine à revoir. »

#### Réponse de la commune :

- Ces documents seront revus lors d'une prochaine commission avant l'approbation du P.L.U

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Je prends note de cette réponse.

## **4.2 Observations formulées par courriers (dont courriers électroniques)**

### **C1- Madame Brigitte Blin, parcelle ZM 59 lieu-dit Le Verger, le 9 octobre 2019 :**

*« Requête pour qu'il soit constructible*

*(...) Nous avons déjà formulé une demande pour que notre terrain puisse être reconnu en zone constructible lors du dernier PLU en juin 2010. (...)*

*Après avoir pris connaissance du document de décembre 2017 relatif à la révision du PLU de la commune de Saint-Senoux et de son PADD, nous pensons que les nouveaux critères peuvent cette fois permettre que notre terrain soit cette fois reconnu constructible.*

*(...) le développement urbain à venir a comme objectif de se concentrer sur le bourg et son enveloppe proche dans le but :*

- d'assurer le maintien et le développement des équipements, commerces et services,*
- de renforcer le pôle des équipements sportifs et de loisirs,*
- de conforter des liaisons douces vers le centre-bourg et pôle des équipements,*
- d'optimiser le foncier non bâti ainsi que d'assurer une opération de centralité sur le centre-bourg,*
- de consolider l'enveloppe urbaine par des développements urbains de qualité en direction des hameaux proches.*

*Nous y avons relevé un des axes majeurs du développement retenu, à savoir « vers l'ouest, épaissir le bourg et raccorder les enveloppes urbaines du bourg et celle du village du Verger. Ce dernier est desservi par l'assainissement collectif ».*

*(...)*

*Notre parcelle présente les caractéristiques des parcelles constructibles :*

- non isolée car présence d'habitations existantes dans l'environnement,*
- raccordements aisés et possibles (eau, EDF, téléphone, eaux usées),*
- proche du bourg (1 km) pour accéder aux écoles, commerces et équipements,*
- située à l'entrée du lieu-dit Le Verger, dans un endroit non enclavé,*
- à distance raisonnable des modes de communication, des gares SNCF de St-Senoux (3 km) et de Guichen-Bourg des Comptes (4,3km), des transports en commun et scolaire ainsi que du réseau routier (Rennes/Redon),*
- et, d'après le nouveau PADD, fait partie intégrante de l'enveloppe et prolongement du bourg.*

*Dans le cadre de la révision du PLU et des nouveaux axes retenus dans le PADD, nous renouvelons notre demande (en accord avec mes 2 frères et 3 sœurs, propriétaires en indivision) afin que notre parcelle puisse avoir la qualification de terrain constructible. (...) ».*

#### **Réponse de la commune :**

- Inclus dans le zonage constructible Uc*

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Je prends note de cette réponse qui satisfait la demande formulée.

### **C2- M. et Mme Claude Gauthier, 10 La Chopinais, le 18 octobre 2019 :**

*« Demande de classement en constructible de la parcelle ZK 6 à La Noë, d'une surface de 1 690 m<sup>2</sup> et actuellement classé N ;*

*Cette parcelle (dent creuse) est située entre 2 parcelles construites avec accès, route, téléphone, électricité, eau. »*

#### **Réponse de la commune :**

- Il n'y a pas de STECAL habitat sur la commune, pas du tout de terrain constructible à la Noë*

**Appréciation du commissaire enquêteur :** accord avec la réponse qui concrétise la volonté de réserver l'urbanisation en extension de l'agglomération. Je note toutefois que cette notion est difficile à comprendre pour les propriétaires concernés qui n'imaginent pas un usage agricole de ces parcelles.

**C3- M. et Mme Pierre Triballier, le 19 octobre 2019 :**

*« Nous avons souhaité découper notre terrain sur lequel se trouve notre habitation, parcelle ZN144. L'accès de ce terrain se faisant par le chemin cadastré WC43 qui débouche sur la route départementale D84, les services de l'équipement se sont opposés prétextant la dangerosité de cet accès. Ces mêmes services ont bien sûr été consultés, il y a presque vingt ans, lors de notre demande de permis et ils n'ont pas émis le moindre avis défavorable. La route départementale n'ayant pas évolué pendant cette période, si dangerosité, il y a aujourd'hui, cet accès était tout aussi dangereux il y a vingt ans.*

*Lors d'une rencontre organisée à la Mairie, il avait été évoqué la possibilité d'une limitation de vitesse sur la route départementale dans cette zone, qu'en est-il de ce projet ?*

*Si des aménagements sont réalisés, les services de l'équipement émettront-ils un avis favorable pour le permis de construire sur notre terrain en conservant l'accès actuel ?*

*Tout cela risque de prendre du temps, notre CUO a une durée de validité de 8 mois, quelles seront les conséquences de l'évolution du PLU sur notre projet ?*

*D'autre part, le CUO a été accepté avec le projet de création d'un accès sur la route communale au lieu de la route départementale, cela représente tout de même cent cinquante mètres de nouvelle voirie à gérer alors qu'il y a un accès existant. (...).* »

**Réponse de la commune :**

- Il n'y aura pas d'accord du département pour un accès sur la départementale. Le pétitionnaire peut avec le P.L.U actuel faire un accès sur la voie communale comme indiqué sur le certificat d'urbanisme qu'il a obtenu.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Je prends note de la réponse. Il s'agit ici de l'interprétation des règlements d'urbanisme.

**C4- M. et Mme Pierre Triballier, le 19 octobre 2019 :**

*« Nous sommes propriétaires, sur la commune de Saint-Senoux, au lieu-dit « Les Quatre Routes », des parcelles ZN130 et ZN131.*

*Celles-ci sont actuellement classées en activité agricole bien que plus utilisées depuis de nombreuses années par cette activité. De plus ces parcelles jouxtent une zone Nh, zone dans lesquelles les nouvelles constructions sont autorisées.*

*Fort de ce constat, nous vous demandons de bien vouloir étudier la possibilité de classer ces terrains en zone constructible, lors de la révision prochaine du PLU de la commune.*

*Ces parcelles sont idéalement situées entre le bourg de Saint-Senoux et la gare SNCF. Tous les réseaux, y compris ceux de l'assainissement collectifs sont à proximité. (...).* »

**Réponse de la commune :** pas de réponse apportée par la commune.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** en l'absence de réponse de la commune à cette demande C4, je suggère que par cohérence avec des demandes similaires, la réponse soit également négative, la commune réservant l'urbanisation en extension de l'agglomération. Je note toutefois que cette notion est difficile à comprendre pour les propriétaires concernés qui n'imaginent pas un usage agricole de ces parcelles.

**C5- Mme Joëlle Briantais, le 19 octobre 2019 :**

*« (...) Suite à notre rencontre du 8 juillet 2019 avec Monsieur Cormier, Maire de Saint-Senoux, je me permets de réitérer ma demande de terrain constructible pour la parcelle cadastrée ZM201, superficie 1 964 m<sup>2</sup> située au « Clos de Bas » à Saint-Senoux.*

*Cette parcelle se trouve à 270 mètres de la cantine scolaire, du lotissement « Les Korrigans » et à proximité du hameau « Les Vergers ». Elle est dans la continuité des constructions actuelles, il n'y a donc pas de coupure paysagère.*

*La parcelle est desservie par les réseaux téléphone, électricité, eaux et ramassage des ordures ménagères. Le terrain, actuellement aménagé en pelouse, est prêt à recevoir des constructions. (...).»*

#### **Réponse de la commune :**

- Cette parcelle n'est pas incluse dans la zone constructible.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** accord avec la réponse négative qui concrétise la volonté de réserver l'urbanisation en extension de l'agglomération. Je note toutefois que cette notion est difficile à comprendre pour les propriétaires concernés qui n'imaginent pas un usage agricole de ces parcelles.

#### **C6-M. Didier Thomas, 2 rue des Bateliers, le 22 octobre 2019**

Dans le cadre de la mise à jour future du PLU, je vous sollicite pour une modification de l'article UC6 concernant les conditions d'alignement à la voie publique. Suite à consultation du PLU révisé, il est évident qu'il n'a aucunement été tenu compte de ma première réclamation auprès du Maire.

Dans l'objectif de densification de la commune en zone UE, je réitère, donc, ma demande de mars 2018 afin d'obtenir une dérogation ou une modification du futur PLU.

Rappel du contexte :

Vu l'implantation du terrain en notre possession, référence cadastrale 4a, les conditions exigées par l'article en vigueur ne peuvent être remplies à cause de l'implantation et de la situation géographique de notre parcelle. Ce qui a valu à un de nos acquéreurs un refus de permis de construire (09 mars 2011) sans aucune possibilité de recours vu la l'impossible interprétation du dit article par les professionnels consultés à cette époque (architecte et géomètre).

Vous trouverez joints à mon courrier une copie du plan cadastral, de l'article en référence ainsi que l'arrêté de refus de permis de construire. Ces documents devraient vous permettre une étude plus pertinente de ma réclamation et donner une suite favorable à ma requête.

#### **Réponse de la commune :**

- Voir si le règlement littéral est compatible

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Je prends note de la réponse. Il s'agit ici de l'interprétation des règlements d'urbanisme. Cette parcelle se trouvant en lotissement et en agglomération, la densification des parcelles est un objectif recherché pour concilier accueil de population sans consommation d'espace naturel ou agricole, le refus éventuel de la demande devra donc être motivé par des raisons impérieuses.

## C7- M. Sylvain Gauthier, les 4 routes, le 2 novembre 2019

Suite à l'enquête publique pour la révision générale du plan local d'urbanisme, je vous contacte pour attirer votre attention sur la sécurité de la D84 en la commune de St SENOUX au lieu dit Les quatre routes.

Dans ce virage se trouve un terrain à bâtir (parcelle WC56), où le propriétaire envisage d'y faire construire 2 maisons.

Une étude a été réalisée par Monsieur MERRER de la D.D.E. de BAIN DE BRETAGNE afin de vérifier la conformité de l'accessibilité de cette parcelle, or, les résultats de cette étude ne sont pas concluants, car le temps de réactivité pour sortir de ce terrain est inférieur à la réglementation.

Une rencontre a été effectuée sur ce terrain le 9 novembre 2017, en compagnie de Monsieur Le Maire Jean-Pierre CORMIER, Monsieur Bertrand MERRER de la D.D.E. de BAIN DE BRETAGNE, Monsieur Patrice PROVOST propriétaire du terrain et adjoint au maire ainsi que moi-même, pour trouver une solution en vue d'obtenir un accord favorable pour cette sortie de terrain,

J'ai proposé à Monsieur PROVOST lors de cette conversation, d'accéder à son terrain en passant par mon entrée existante, favorisant ainsi la sécurité de sortie de ses trois parcelles (WC56, WC57 et WC58). En contre partie, je demandais, une bande de 4 mètres de large, et qu'une seule construction soit effectuée. Mr Le Maire et Mr MERRER, ont trouvé ma proposition intéressante mais laissée à l'appréciation de Mr PROVOST.

Celui-ci n'a pas donné de suite favorable à cette proposition.

Aussi, je demande que ce terrain WC56 ne soit plus dans la zone constructible.

A ce jour, Le Maire de la commune, souhaite faire réaliser des travaux, au carrefour des 4 routes "pour sécuriser les enfants qui empruntent les transports scolaires". Dans le but d'obtenir un accord de la D.D.E. pour la construction ????

Cette action honéreuse aura un gros impact financier sur tous les habitants, afin de profiter à un seul propriétaire. Nos impôts n'ont pas pour but de faire du favoritisme que je sache.

### Réponse de la commune :

- Le terrain dont il est question ne se trouve pas dans une zone constructible au nouveau P.L.U

**Appréciation du commissaire enquêteur :** accord avec la réponse négative qui concrétise la volonté de réserver l'urbanisation en extension de l'agglomération. Je note toutefois que cette notion est difficile à comprendre pour les propriétaires concernés qui n'imaginent pas un usage agricole de ces parcelles.

## C8- Mme Monique Massart, 6 La Douettée, le 26 octobre 2019

**Objet :** Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Senoux.  
Demande de modification de zonage sur les parcelles **ZO 0056 et ZP 0002.**

Monsieur,

Je vous adresse par la présente, ma demande de modification de zonage des parcelles cadastrées :

- **ZO 0056 :** Le Prétual, en attribuant la possibilité de construction. En effet, lors de l'étude du plan cadastrale il est constaté d'une part une continuité avec les maisons existantes et d'autre part une configuration d'accès à la départementale par un chemin communal.

Il est aussi à noter que, géographiquement, cette parcelle se situe à proximité d'une gare permettant ainsi de favoriser l'utilisation des transports en commun.

La parcelle, ne présente pas d'intérêt par sa superficie d'être une zone cultivable.

- **ZP 0002 :** Le Domaine du bas cambrée, en attribuant la possibilité de construction. Il est aussi constaté une continuité et une implantation au sein d'une zone urbanisée. L'accès de cette parcelle s'effectue par une voie communale et présente l'avantage d'avoir une proximité avec le centre Bourg de la commune.

Cette parcelle est raccordable à l'assainissement collectif existant.

La parcelle, ne présente pas d'intérêt par sa superficie d'être une zone cultivable.

### Réponse de la commune :

- Ces parcelles ne sont pas dans une zone constructible : pas de STECAL habitat sur la commune.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** accord avec la réponse négative qui concrétise la volonté de réserver l'urbanisation en extension de l'agglomération. Je note toutefois que cette notion est difficile à comprendre pour les propriétaires concernés qui n'imaginent pas un usage agricole de ces parcelles.

## C9- M. et Mme Raballand, 87 Cambrée, le 5 novembre 2019

*« demande parcelles constructibles*

*Je (...) demande que la parcelle N°60 qui contient des pommiers aujourd'hui devienne constructible surtout qu'elle se situe à l'entrée du village et que tout autour cela est constructible, il serait plus judicieux que cette parcelle le devienne d'une part cela ferait un alignement pour rentrer dans le village. Quant à la parcelle N°55 vous l'avez mise constructible mais que dans 5 ans. Je fais la demande à ce qu'elle soit constructible dès l'année prochaine (...) »*

### Réponse de la commune :

- Cette parcelle (ZM 60) se trouve hors zone urbaine. Il n'y a pas de STECAL habitat sur la commune. La constructibilité aurait pour effet d'impacter le zonage agricole.
- La parcelle ZM 55 se trouve en zone Uc (zone constructible)

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Concernant la parcelle ZM 60 au lieu-dit Le Bas Verger, je suis en accord avec la réponse négative qui concrétise la volonté de réserver l'urbanisation en extension de l'agglomération. Je note toutefois que cette notion est difficile à comprendre pour les propriétaires concernés qui n'imaginent pas un usage agricole de ces parcelles. Par contre, avec l'adoption du projet de PLU, la parcelle ZM 55 sera effectivement classée en zone Uc ce qui satisfait la demande formulée.

**C10- Courrier électronique de M. Olivier Morançais, reçu le 11 novembre 2019**

**Réponse de la commune :**

- Il s'agit d'une erreur matérielle : la numérotation sera revue

**Appréciation du commissaire enquêteur :** je prends acte de la réponse positive ;

**C11- Mme Roseline Mahé, La Picardière, le 12 novembre 2019**

Objet changement de destination – bâtiment N°20, parcelle N°125 section ZM

Je viens vous apporter des preuves que mon hangar a bien des soubassements en pierre car ce bâtiment est âgé il a été fait par mes arrière grand parents en 1900. Nous avons un projet de diversification agricole, pour une salle de restauration ainsi de couchage à l'étage. Nous aimerions vous demander de bien vouloir répertorier tous le bâtiment au vue du soubassement existant.

Car sur la partie cadastre du plu, il n'apparaît pas entièrement alors que la fiche de localisation, ce trouve dans les commentaires. Notre fille voulant s'installer et diversifier l'exploitation, cela remettrait en cause son projet.

Plans et photos joints

**Réponse de la commune :**

- Changement de destination de la totalité des bâtiments

**Appréciation du commissaire enquêteur :** je prends acte de la réponse positive ;

## C12- Maire de Saint-Senoux, le 12 novembre 2019



La commune est propriétaire de la parcelle WD 40 sur laquelle est implanté l'atelier communal. Au PLU actuel, cette parcelle est classée en zone Ue1. Au PADD elle était prévue en zone urbanisée (secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif).

Or, sur le projet de P.L.U elle n'a pas été intégrée en zone Ue.

Nous sollicitons donc l'intégration de cette parcelle en Zone Ue.

Nous souhaitons également conserver en zone Ue l'intégralité de la zone actuellement en zone Ue1 au PLU ce qui inclut les parcelles WD 2 et 3.

Saint-Senoux, le 12 novembre 2019,  
Le Maire  
Jean-Pierre CORMIER

## C15- Maryvonne, Jean-Pierre, Hervé, Gérard, Philippe et Thérèse Cormier, 14 / 11 / 2019

Lors de la consultation des documents de la révision du PLU de Saint-Senoux sur internet, nous avons été surpris de découvrir que notre terrain, situé en bordure de la voie communale 107, était passé en zone verte, sorti de la zone constructible. Nous avons rencontré le maire qui nous a présenté le plan. Le tracé était différent : notre terrain n'était plus en zone verte mais les deux parcelles n'étaient toujours pas incluses dans la zone constructible (délimitée par un trait rouge) comme d'ailleurs le terrain des Services techniques communaux N°40, qui ne l'était pas non plus. Sur l'ancien PLU (2017) les terrains N° 2 et 3 étaient classés en zone UE1 (secteur urbanisable d'extension de densité moyenne) Nous réclameons donc une correction de ce zonage. Nous vous en donnons les raisons :

Ces deux parcelles, non agricoles, sont viabilisées (chacune a sa bouche d'assainissement, l'électricité et l'eau passent devant), ce sont les terrains constructibles les plus proches du bourg. L'objectif du PLU étant de densifier l'habitat du bourg. Nous constatons qu'un très grand terrain agricole, situé au-delà du lotissement, rue de l'Orée du bois, devient constructible, comme d'autres terrains agricoles près du village du Verger.

La remise des terrains 2 et 3 en zone constructible permettrait de réduire de 4000 m<sup>2</sup> l'emprise sur les terrains agricoles.

Vu l'objectif de densification, notre terrain qui comprend deux parcelles N°2 (1930 m<sup>2</sup>) et N°3 (2220 m<sup>2</sup>) devra sans doute être redécoupé selon les surfaces conseillées ou imposées par la mairie.

### Réponse identique de la commune aux observations C12 et C15 :

- La zone Ue sera revue pour englober la parcelle WD 40 (atelier communal) et les parcelles WD 2 et 3 – Voir la zone Ue au-dessus de l'Orée du Bois.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Je partage la proposition de classer ces 3 parcelles en Ue. Par contre la surface totale de ces 3 parcelles, de l'ordre de 5 500 à 6 000 m<sup>2</sup> devra être soustraite à celle de la zone 2AUe proposée au sud du lotissement voisin. Le bilan des surfaces proposées à l'urbanisation sera donc modifié ainsi : Ue : + 0,6 hectare et 2AUe : -0,6 hectare.

### **C13- Maître Sophie Piperaud, avocate pour les consorts Massart, le 13 novembre 2019**

Je me permets de venir vers vous en qualité de conseil des consorts MASSART, propriétaires d'une parcelle cadastrée WC000056 sise 2 les quatre routes à SAINT-SENOUX (35580).

Cette parcelle est actuellement partiellement constructible dans le PLU.

Dans le cadre de la révision du PLU en cours, il est envisagé de classer cette parcelle pour partie en zone N et pour partie en zone A.

Or, à notre sens de tels classements ne se justifient pas.

Il ressort du règlement écrit qui a été arrêté que la zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone N correspond quant à elle « aux zones naturelles et forestières, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La parcelle appartenant aux consorts MASSART ne présente pas les caractéristiques justifiant un classement en zone N et en zone A puisque elle ne présente pas d'intérêt agricole pas plus que d'intérêt paysager.

Par ailleurs, ladite parcelle jouxte plusieurs maisons d'habitation, elle est desservie par les réseaux et par une route.

Or, il a été jugé que le maintien en zone NC d'une parcelle desservie par les réseaux publics et se trouvant à proximité immédiate d'un groupe d'habitations est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. (CE, 12 avril 1995, n°147497)

Textes de 4 jugements de 1995, 1994, 2001 joints

Ces décisions sont parfaitement transposables au cas d'espèce.

Dans ces conditions, les consorts MASSART sont fondés à solliciter que leur parcelle soit classée en zone U.

Telles sont en l'état les observations que les consorts MASSART souhaitaient vous soumettre, observations que vous voudrez bien annexer à votre rapport d'enquête et auxquelles nous vous saurons gré de bien vouloir répondre.

**Réponse de la commune :**

- Le terrain dont il est question ne se trouve pas dans une zone constructible au nouveau P.L.U

**Appréciation du commissaire enquêteur :** accord avec la réponse négative qui concrétise la volonté de réserver l'urbanisation en extension de l'agglomération. Je note toutefois que cette notion est difficile à comprendre pour les propriétaires concernés qui n'imaginent pas un usage agricole de ces parcelles.

## C14- M. et Mme Guillard, le 13 novembre 2019

Nous souhaitons faire des remarques sur le nouveau PLU concernant la transition écologique et énergétique : nous avons fait une demande de pose de panneaux photovoltaïques sur un terrain nous appartenant (parcelle ZR119) En effet, nous avons une facture énergétique assez conséquente (4000€/an) (nous étions « tout électrique ») que nous avons commencé à diminuer par une meilleure isolation de l'habitation, le changement du mode de chauffage en passant à la géothermie, la pose de volets roulants sur toutes les fenêtres de la maison, et nous souhaitons pouvoir bénéficier de la pose de panneaux photovoltaïques afin de produire une partie de l'énergie que nous consommons.

Notre demande s'est vue refusée au titre que les panneaux photovoltaïques étaient posés au sol sur un terrain non constructible. **Ce même terrain était d'ailleurs constructible quand nous en avons fait l'acquisition en 2007.**

La pose de panneaux photovoltaïques sur notre habitation principale ne nous convient pas pour différentes raisons :

- Lors d'incendie sur le bâtiment porteur de panneaux, les unités d'interventions doivent être formées pour intervenir, sinon, elles doivent faire appel à l'une de ces unités, souvent loin du sinistre, ce qui retarde l'intervention. Seuls les bâtiments autour de l'incendie sont protégés.
- Sur les panneaux eux-mêmes, il existe un risque, faible mais réel, de combustion (le verre du panneau solaire entre en fusion et fond) entraînant un effondrement du bâtiment.
- Il existe des problèmes d'étanchéité pour la toiture sur laquelle ils sont posés.
- Même s'ils sont « résistant » le changement climatique actuel ne permet pas d'assurer leur résistance aux successions de tempêtes (nous habitons dans une zone boisée) et autres aléas climatiques.
- L'assurance habitation est automatiquement augmentée lors de la pose de panneaux photovoltaïques.

Vous comprendrez donc que nous ne souhaitons pas mettre en péril notre habitation.

Cependant, nous pouvons tout de même bénéficier de ces mêmes panneaux photovoltaïques en les implantant sur notre terrain à moins de 30 m de notre habitation pour :

- Faire baisser notre facture énergétique
- En faisant un investissement durable
- En allant vers l'indépendance énergétique, même si nous savons bien que quelques panneaux ne nous affranchiront pas totalement de notre abonnement à Enedis, mais nous permettra des économies conséquentes tout de même.
- En faisant un choix citoyen, car c'est une énergie propre (pas d'émission de gaz à effet de serre), renouvelable (des études et projets sont en cours afin de recycler les panneaux) et inépuisable puisque le soleil se lève tous les matins.

Nous ne souhaitons pas faire un champ de panneaux photovoltaïques, mais uniquement poser 30 à 40 m2 de panneaux afin de participer à notre niveau à la transition énergétique et écologique actuelle.

Nous demandons donc que le PLU adapte le zonage de notre parcelle (ZR119) afin de pouvoir poser des panneaux photovoltaïques et pouvoir nous mettre en conformité avec la loi du 17 août 2015\*. En effet, en cas de vente, le bâtiment doit être conforme à la loi.

### Réponse de la commune :

- Voir possibilité d'autoriser en zone N et A les panneaux photovoltaïques en limitant leur surface et en gardant la notion de la zone aggloméré pour les autoriser. qu'il n'y ait pas d'impact sur l'agriculture.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** je partage cet avis par cohérence avec la volonté d'inciter au recours aux énergies renouvelables tout en préservant l'activité agricole.

## C16- M. Sébastien Kerbrat, Valorem, le 14 novembre 2019

Le SCoT et le PCAET prévoient des plans d'actions visant à *produire localement une énergie renouvelable* sur le territoire du Pays des Vallons de Vilaine, dont la commune de Saint-Senoux fait partie (<https://www.paysdesvallonsdevilaine.fr/medias/sites/20/2019/06/PCAET-II-Plan-dactions-Version-stabilisee-05102016.pdf>, page 6, orientation 3).

Le règlement du PLU reprend les éléments du Code de l'urbanisme et tient compte des *équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Il est écrit page 13 de ce règlement *qu'on distingue deux types d'équipement collectif* :

- les *équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol, équipement de production d'énergie)*,
- les *bâtiments à usage collectif ou équipements de superstructures (bâtiments à usage scolaire, hospitalier, sanitaire, sociaux, culturel, sportif, administratif, etc.)*.

Les usages autorisés, interdits ou autorisés sous condition sont ensuite retranscrits pour chacune des zones.

Je tenais à m'assurer que les installations de production d'énergie d'origine renouvelable (parc éolien par exemple) seraient bien autorisées, notamment en zone A.

### Réponse de la commune :

- Pas de zonage particulier pour l'éolien. Application de la réglementation en vigueur.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** je partage cet avis. Je rappelle aussi la cohérence avec la volonté d'inciter au recours aux énergies renouvelables tout en préservant l'activité agricole.

## C17 et C18- « Protection senoux », courriers électroniques du 14 novembre 2019, 16h29

Nous demandons l'étude du classement des parcelles 57 et 58 de la section WE.

En effet, ces parcelles comptent des chênes et autres arbres remarquables plusieurs fois centenaires. Ces parcelles sont à proximité d'un chemin de randonnée et font partie d'une zone inondable et d'un plan d'eau.

Merci de prendre en compte cette doléance.

Bien cordialement

### Réponse de la commune :

- Voir le règlement littéral

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Il s'agit de l'application stricte du règlement littéral.

## 6.3 Observations orales :

La commune n'a pas apporté de réponses à ces observations orales, la plupart d'entre elles a fait l'objet d'une observation écrite, elles y ont reçu une réponse. Les autres sont transmises car elles apportent des informations utiles par exemple pour mettre au point l'inventaire des haies bocagères.

### O1- M. Cohignac, Le Domaine, le 9 octobre 2019 :

Il est venu s'informer sur la constructibilité de sa parcelle N°122. Il a vu le plan de zonage et le règlement et constaté un classement en zone A.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** observation transmise pour information.

### O2- M. Jean-Claude Mounier, Cambré, le 9 octobre 2019

Parcelles N°s 28 et 32, il est venu constater que sa parcelle N°32 resterait non constructible car en zone A. Il note la présence d'un linéaire bocager à préserver.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** observation transmise pour information.

**O3- M. Pierre-Adrien Delille, La Trottais, le 9 octobre 2019 :**

Propriétaire des parcelles N°s 267, 70, 122. Il est venu s'informer des nouvelles dispositions. Ses parcelles sont classées en zone A ; les 2 première sont déjà construites, la dernière est nue.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** observation transmise pour information.

**O4- M. Monvoisin, Le Bourg, le 9 octobre 2019 :**

Propriétaire de la parcelle N° 50 rue des Entons, il est venu s'informer des possibilités de construction (absence de surface minimale).

**Appréciation du commissaire enquêteur :** observation transmise pour information.

**O5- M. Marcel Pinot, Le Prétual, le 9 octobre 2019 :**

Propriétaire de la parcelle N° 65, il est venu s'informer des possibilités de construction (extension de 60m<sup>2</sup> limitée à la surface actuelle).

**Appréciation du commissaire enquêteur :** observation transmise pour information.

**O6- M. et Mme Briantais, le 19 octobre 2019 :**

Propriétaires de la parcelle N°201 au bas du Bourg, ils souhaitent qu'elle soit constructible. Ils déposent un courrier (C5).

Ils le complètent en précisant que leur parcelle n'est pas cultivable et que la parcelle voisine est louée à un exploitant agricole. Les parents de Mme Briantais (ex boulangers) ont construit dans l'angle des routes et depuis ont vendu cette maison.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** voir réponse à l'observation C5

**O7- M. Raballand, Le Verger, le 19 octobre 2019 :**

Il aborde 3 points :

- parcelles N°s 45, 42 en Uc, dont l'une présente un bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination (fiche N°45) ; cela lui convient.
- parcelle N° 195, classée en 2AUe, il demande qu'elle soit en UC.
- parcelle N° 60 en zone A, il demande qu'elle soit constructible car en entrée de village.

Il annonce un courrier.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** voir réponse à l'observation C9.

**O8- M. Didier Thomas, Le Bourg, rue des bateliers, le 19 octobre 2019**

Il a eu un refus sur une demande de permis de construire en raison des contraintes d'alignement (terrain N° 4) en zone Ue. Il annonce un courrier (C6).

**Appréciation du commissaire enquêteur :** voir réponse à l'observation C6.

**O9- M. et Mme Amour, Cambré, le 19 octobre 2019 :**

Ils sont venus s'informer des buts et des modalités de l'enquête publique.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** observation transmise pour information.

**O10- M. Canévet, Lotissement de La Châtaigneraie, le 19 octobre 2019 :**

Il est venu s'informer sur plusieurs sujets :

- les projets d'urbanisation de la commune,
- l'évolution (agrandissement) des exploitations agricoles (et des nuisances éventuelles). Il a compris que ce sujet sort du cadre de cette EP,
- les éventuels projet éoliens. Il a compris que ce sujet sort du cadre de cette EP,
- l'OA Le Verger et notamment sur le point de sa densité.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** observation transmise pour information.

**O11- Mme Blin et sa soeur, Le Verger, le 19 octobre 2019 :**

Elles sont venues commenter leur courrier (C1) et elles le complètent en annonçant qu'elles envisagent faire plusieurs lots et vendre.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** voir réponse à l'observation C1.

**O12- Les consorts Cormier, le 14 novembre 2019**

Ils sont venus déposer et commenter une réclamation écrite (C15).

**Appréciation du commissaire enquêteur :** voir réponse à l'observation C15.

**O13- M. Proudy, le 14 novembre 2019**

Il est venu déposer et commenter une observation écrite (R2)

**Appréciation du commissaire enquêteur :** voir réponse à l'observation R2.

**O14- M. Challou, La Belle-Etoile, le 14 novembre 2019**

Il souhaite que sa parcelle N°1408, classée N soit constructible.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** l'application du projet de zonage ne l'autorisera pas.

**O15- Mme Mahé, La Picardière, le 14 novembre 2019**

Elle dépose une observation écrite à propos d'un bâtiment pouvant changer de destination(C11) et elle l'a commente.

Elle fait aussi remarquer que sur la parcelle N 138 figure une haie à préserver qu'elle juge trop petite pour être efficace et elle souhaite donc qu'elle ne soit pas indiquée sur le plan de zonage.

Elle signale aussi que sa parcelle N°89 à La Lande sous le Faux est boisée (arbres anciens) et elle s'interroge sur le fait que ce ne soit pas repéré. De même pour la parcelle N°96 (les Champs Bosses) Sur la parcelle N°91 est bordée d'une haie qu'elle jugé trop petite pour être efficace, elle souhaite qu'elle ne soit pas repérée.

Enfin,entre les parcelles N°30 et N°31 (Les Clos Gossiaux) en zone humide, elle souhaite savoir si elle peut entretenir la haie de saules (elle évoque un arrachage de souches)

**Appréciation du commissaire enquêteur :** voir réponse à l'observation C11. Cette réponse se rapporte à un bâtiment pouvant changer de destination. Cette observation orale fait également état de haies bocagères que la demandeuse souhaite voir disparaître des plans réglementaires. Ce dernier point devra être instruit avec précision et prudence.

**O16- M. Jonathan Cormier, exploitant Le But, le 14 novembre 2019**

Il signale que le petit patrimoine repéré sur la parcelle N°8 au bout du chemin rural N°144 n'existe pas.

Il est aussi venu s'assurer que en zone A on pourra agrandir les bâtiments agricoles.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** observation transmise pour information.

**O17- M.et Mme Le Pannetier, le 14 novembre 2019**

Ils déposent et commentent une observation écrite (R5).

**Appréciation du commissaire enquêteur :** voir réponse à l'observation R5.

**O18- M.et Mme Matthews le 14 novembre 2019**

Ils déposent et commentent une observation écrite (R1).

**Appréciation du commissaire enquêteur :** voir réponse à l'observation R1.

**O19- M. Le Brun, Le Buisson, le 14 novembre 2019**

Il dépose une observation (R3).

**Appréciation du commissaire enquêteur :** voir réponse à l'observation R3.

**O20- M. Taillandier, le 14 novembre 2019**

Il possède la parcelle N°208 à Bréhac, cette parcelle de 350 m<sup>2</sup> est enclavée et classée en zone A. il envisage d'acquérir la parcelle voisine également classée A et il demande que l'ensemble devienne constructible.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** observation transmise pour information. L'avis serait négatif.

**O21- M. Julien Landais, Le Tertre, le 14 novembre 2019**

Il est venu s'assurer que son bâtiment sis sur la parcelle N°54 est sur la liste des bâtiments pouvant changer de destination.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** observation transmise pour information.

**O22- Mme Lodé, Le Verger, le 14 novembre 2019**

Elle est venue s'assurer que sa parcelle (N°193) est bien constructible et que les parcelles boisées sont repérées.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** observation transmise pour information.

**O23- M. Mangin, Les Fossés, le 14 novembre 2019**

Il est venu signaler que quelques unes des haies portées sur le plan de zonage ont été détruites récemment.

Il signale aussi qu'un cours d'eau indiqué au plan comme passant sous la voie ferrée n'existe plus car il a été détourné le long de la parcelle 24.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** observation transmise pour information.

**O24- M. Gérin, le 14 novembre 2019**

Il est venu s'informer sur les droits de déboisement (espaces boisés classés et non classés).

Il demande le repérage des chemins de randonnée.

Il est aussi venu s'informer des possibilités de création d'annexes en zones A et N.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** observation transmise pour information.

**O25- M. Raballand, Cambrée, le 14 novembre 2019**

Il dépose un courrier (C9).

**Appréciation du commissaire enquêteur :** voir réponse à l'observation C9.

**O26- M. Thomas, le 14 novembre 2019**

Il est venu s'assurer que son courrier C6 est bien pris en compte.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** voir réponse à l'observation C6.

**O27- Mme Géraldine Dubourg, le 14 novembre 2019**

Elle est venue signaler des erreurs matérielles sur les plans de zonage. Suivant la recommandation du commissaire enquêteur, elle dépose une observation écrite (R6).

**Appréciation du commissaire enquêteur :** voir réponse à l'observation R6.

## **5- Observations du commissaire enquêteur – réponses -appréciations**

L'examen du dossier d'enquête, les divers entretiens avec les représentants de la commune de Saint-Senoux, les avis formulés par les organismes associés ou consultés ainsi que les observations exprimées par le public me conduisent à demander à la commune des compléments d'information ou des précisions. Mes questions sont regroupées ci-après et classées par thèmes. Les réponses à ces demandes me sont nécessaires pour me forger un avis personnel sur le projet de PLU, objet de cette enquête publique.

### **5.1 Remarque générale pour faciliter la compréhension du projet de révision :**

Le dossier présente le projet de révision du PLU, essentiellement par la situation future projetée. Pour que le grand public puisse comprendre rapidement les objectifs de cette révision, il me paraît utile que le dossier contienne aussi :

- un argumentaire mettant en exergue, de façon synthétique et rédigé pour le grand public, les modifications qu'apporte ce projet de PLU par rapport au PLU en vigueur et de quelles façons il tient compte des évolutions du contexte et prépare l'avenir. Ainsi un tableau indiquant pour chaque zonage (Ue, Uc, 1AUe, 2AUe, UL, A, N), les valeurs du PLU en vigueur et celles du projet sont nécessaires. Il serait également utile d'indiquer les surfaces « U » disponibles au moment de l'arrêt du projet.
- le rappel des actions entreprises pour faire partager cet effort important au bénéfice de l'intérêt général par la population.

A défaut de pouvoir être contenue dans le dossier, maintenant clos, ces informations seront utilement données par le mémoire en réponse qui sera rédigé par la commune.

#### **Réponse de la commune :**

- La comparaison entre le PLU en projet et en vigueur n'a plus de sens dans la mesure où le contexte législatif a évolué considérablement. Il faut juger de la consommation d'espaces passée et la consommation prévue dans notre projet (cf. loi ALUR)

#### **Appréciation du commissaire enquêteur : pris acte**

### **5.2 Croissance démographique**

#### **Observations :**

1) Sur le taux de croissance. Les valeurs INSEE de la population légale de la commune donnent pour les 10 dernières années, les valeurs suivantes :

- 2006 : 1 510 habitants,
- 2016 : 1 838 habitants.

année (prise en compte N+3)	population municipale	écart par rapport à N-1	%	écart par rapport à N-5	%	écart par rapport à N-10	%
2006	1 510						
2007	1 572	62	4,1				
2008	1 635	63	4,0				
2009	1 656	21	1,3				
2010	1 695	39	2,4				
2011	1 722	27	1,6	212	14,0		
2012	1 749	27	1,6	177	11,3		
2013	1 776	27	1,5	141	8,6		
2014	1 802	26	1,5	146	8,8		
2015	1 822	20	1,1	127	7,5		
2016	1 838	16	0,9	116	6,7	328	21,7

Ces valeurs représentent une croissance totale de 328 habitants, soit une croissance moyenne de 1,2% par an, donc en deçà de la valeur indiquée dans le dossier.

Le taux de la croissance annuelle est constatée en baisse régulière (4,1% entre 2007 et 2008 et 0,9% entre 2015 et 2016). Ce même tassement de la croissance est observé dans les communes voisines (Bourg des Comptes et Guignen).

#### Questions :

1) Quels sont les faits, internes à la commune, les freins au développement démographiques ou les éléments de contexte qui expliquent cette inflexion de la croissance démographique à partir de 2010-2011 ?

2) Quels sont les éléments du contexte actuel et quelles sont les dispositions et actions, communales ou pas, qui permettent de retenir pour les années à venir, la croissance moyenne de 1,5% par an retenue pour la construction du projet de PLU et notamment le besoin en logements et l'urbanisation envisagée ?

*Voir aussi sur ce point, l'avis des services de l'Etat*

#### Réponse de la commune :

- Au début des années 2000, 3 lotissements ont vu le jour en peu de temps. Puis après la révision du P.L.U en 2009, les possibilités de construire ont été restreintes. En même temps, la métropole a beaucoup attiré.
- Le taux de desserrement des ménages est différent
- Les 1.5% sont des éléments en adéquation aux projections définies par le SCOT. De plus le PLH de VHBC s'inscrit dans cette dynamique.

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

Concernant la démographie, la réponse est insuffisante car elle n'est pas étayée par des faits avérés locaux. Les objectifs du SCoT sont des objectifs généraux pour les communes de même catégorie que Saint-Senoux, il ne distingue pas la particularité de chaque commune. L'atteinte de cet objectif ambitieux à Saint-Senoux n'est pas assurée, surtout si cet objectif n'est pas accompagné de mesures concrètes autres que l'offre de terrains à construire et visant à améliorer l'attractivité de la commune : création d'emploi et de services, mobilités par exemple.

S'il est vrai que les bailleurs sociaux sont peu attirés par le territoire communal de Saint-Senoux, je note que le projet de PLU n'indique pas d'objectif, même « indicatif », de nombre et de types de logements aidés, comme le préconise pourtant le programme local de l'habitat de Vallons de Haute Bretagne Communauté pour les communes « pôles de proximité ».

Cependant, sur un nombre d'habitants relativement modeste (moins de 2 000 habitants), les prévisions démographiques restent peu fiables compte tenu de l'impact possible dans un sens ou

dans l'autre d'éléments du contexte général et sur lesquels la commune a peu d'emprise (crise financière et immobilière de 2008-2009 par exemple).

### **5.3 Besoin en logements** (*Voir aussi l'avis des services de l'Etat*)

Le SCoT envisage un besoin de 146 logements (neuf et changement de destination) sur une période de 10 ans, pour une même croissance démographique, le projet estime, quant à lui, le besoin à 161 logements.

Cet écart proviendrait du calcul prenant comme hypothèses une croissance annuelle de la population de 1,5% et un taux de desserrement des ménages de 2,6 à 2,5 personnes par foyer.

Ce nombre de logements serait fourni par la résorption de la vacance et le transfert de résidences secondaires en résidences principales (20 pour ces 2 origines), les changements de destination (10 sur 48 potentiels), la densification de terrains déjà construits (25) et des logements neufs pour le solde. Soit 106 logements neufs en partant des hypothèses communales, 95 si on se réfère aux prévisions du SCoT. On observe donc un écart avec le projet qui annonce le besoin de 107 logements neufs en extension de l'enveloppe urbaine (rapport de présentation 2.2 page 15)

Quel est le nombre de permis de construire délivrés chaque année pour des habitations (nombre de logements) sur la période 2013 à 2018 ?

Existe-t-il un plan d'action pour réduire le nombre de logements vacants relativement important avec 76 logements actuellement (< 10%) ?

Le projet évoque peu le sujet de la mixité sociale : quels sont les besoins identifiés et les objectifs visés ? Quelles sont les actions entreprises et les dispositions de ce projet pour les atteindre ?

#### **Réponse de la commune :**

*Permis de construire :*

- 2013 : 5 maisons
- 2014 : 4 maisons
- 2015 : 5 maisons
- 2016 : 4 maisons
- 2017 : 3 maisons
- 2018 : 7 maisons
- 2019 : 5 maisons

La question de la vacance : Les achats/rénovations par la commune ne semblent pas possibles financièrement. Seuls les particuliers peuvent être à l'initiative de la réhabilitation de certains biens. La mise en place d'une OPAH au niveau de VHBC doit permettre d'améliorer cette situation. Dans le cas de St Senoux on estime que les constructions nouvelles ne seront plus possibles en campagne. Ceci devra favoriser la rénovation de logements obsolètes et la diminution de la vacance.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Concernant les nombres de permis délivrés, on ne constate pas d'augmentation significative, en effet de 2013 à 2015, il a été délivré 14 permis tandis que 15 l'ont été de 2017 à 2019.

J'observe que le mémoire ne répond pas aux questions sur le nombre de logements à créer. Je crains que conjuguant à la fois un taux de croissance démographique trop ambitieux et un net desserrement des ménages, le calcul du besoin en logements et par conséquent les surfaces à urbaniser manque de fiabilité.

Toutefois, le suivi de la réalisation de ces prévision permettra de n'ouvrir les espaces classés 2AUe qu'au moment où le besoin s'en fera réellement sentir.

## **5.4 Règlement graphique** (Voir aussi l'avis des services de l'Etat)

Pour une meilleure facilité de lecture, il paraît nécessaire que les plans du règlement graphique fassent également apparaître le zonage d'assainissement collectif, les périmètres de protection des captages d'eau potable, les sites de fouilles archéologiques, les chemins de randonnée, les servitudes, ....

### **Réponse de la commune :**

- Ces informations figureront respectivement sur les plans de zonage, en annexes du PLU ou sur les plans de servitudes. Ces éléments seront ajoutés au dossier approbation.
- Dans la mesure du possible le périmètre du captage et le zonage assainissement seront reportés sur le plan principal.
- Concernant les chemins de randonnée les conventionnements n'étant pas tous à jours il ne semble pas possible de les intégrer au PLU.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** je prends note de ces réponses.

Concernant les itinéraires de randonnées inscrits au PDIPR, même si ces itinéraires ne sont pas tous à jour leur inscription sur le règlement semble pertinente, une mention pouvant utilement alerter le lecteur sur cette incertitude.

## **5.5 Station d'épuration**

Les services de l'Etat évoquent des problèmes de qualité des rejets de la step, quels sont-ils ? Comment ont-ils été résolus ?

### **Réponse de la commune :**

- Dans le cadre de la convention avec le Département pour le suivi de notre station nous attendons la réponse du laboratoire concernant les dernières analyses

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Il est dommage que le sujet du traitement des effluents par la station d'épuration n'ait pas été examiné pour élaborer le projet de PLU. De plus ce point a fait l'objet d'une observation des services de l'Etat, datée du 16 septembre 2019, les éléments auraient pu être recherchés dès lors.

## **5.6 Gare**

La présence sur le territoire d'une gare est un atout qui doit être développé. Quelles sont les actions entreprises au niveau communal, de l'EPCI et de la Région pour le développer ? Comment ce mode de déplacement est-il pris en compte au niveau communal (liaisons douces, ...) ?

### **Réponse de la commune :**

- Un emplacement réservé (n°5) a été créé pour la création d'une liaison douce qui permettra de relier les Quatre Routes au Bourg en toute sécurité.
- L'emplacement réservé n°4 est prévu pour la création d'un parking pour la gare dans lequel est inclus un emplacement pour le covoiturage.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Je prends note de cette réponse et observe que la création du parking à proximité de la gare est du ressort de la communauté de communes.

## **6- Procès-verbal de synthèse**

La réglementation relative aux enquêtes publiques prévoit que « *le commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles par un mémoire en réponse* ».

Le mardi 19 novembre 2019, à 9 heures, le commissaire enquêteur a remis et commenté le procès-verbal de synthèse des observations. Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, ce procès-verbal de synthèse présentait l'enquête et rassemblait les observations recueillies lors de son déroulement. Cette synthèse était suivie d'une série de questions qui sont apparues au commissaire enquêteur à l'examen du dossier, à la lecture des avis des personnes publiques associées et du recueil des observations du public.

Le commissaire enquêteur demandait que le mémoire en réponse du porteur de projet, comporte des réponses aux :

- avis des personnes publiques, en effet le document présenté le 14 novembre, n'est qu'un document de travail jugé trop incomplet et imprécis ;
- observations du public ;
- observations et questions du commissaire enquêteur.

L'ensemble des réponses contribuera aussi à construire l'avis personnel du commissaire enquêteur sur le projet de PLU présenté à l'enquête.

## **7- Mémoire en réponse**

Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse et aux questions du commissaire enquêteur a été transmis par voie électronique au commissaire enquêteur le 4 décembre 2019. Il est joint en annexe et il est destiné à être rendu public.

## **8- Clôture de la première partie du rapport d'enquête publique**

Le commissaire enquêteur clôt ce jour la première partie de son rapport d'enquête. La seconde partie du rapport, présente ses conclusions et son avis motivé sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Senoux. Cette seconde partie fait l'objet d'un document séparé, clos ce même jour et associé à la présente première partie du rapport.

Le 11 décembre 2019,

Le commissaire enquêteur, Guy Appéré

## **Annexes**

- PV de synthèse des observation reçues,
- Observations formulées : registre d'enquête publique et courriers,
- Mémoire en réponse