



**DEPARTEMENT
D'ILLE ET VILAINE
Commune de Saint-Senoux**

**Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'APPROBATION**

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	27.09.2016	27.05.2019	24.02.2020

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

AVIS DES PPA

Pièce 1.2

Code affaire : 16-0174
Resp. étude : PS



Ouest am'

L'intelligence collective au service des territoires



Liberté + Égalité + Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

Préfecture

Rennes, le 16 septembre 2019

Direction des collectivités territoriales
et de la citoyenneté

Le Sous-Préfet de Redon

Bureau de l'urbanisme

à

Affaire suivie par : Mireille CADIEU

☎ : 02.99.02.14.03

✉ : mireille.cadiou@ille-et-vilaine.gouv.fr

Monsieur le Maire de Saint-Senoux

Objet : Plan local d'urbanisme - PLU - Arrêt de projet : avis des services de l'État.

Réf : Délibération 42.19 du 27 mai 2019.

P. J. : Un dossier.

À la suite de la transmission, pour avis, du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Senoux arrêté par délibération du conseil municipal le 27 mai 2019, vous trouverez, en annexe au présent courrier, la synthèse des avis des services de l'État.

L'analyse du territoire de la commune figurant dans le rapport de présentation est intéressante et relativement complète.

Le PLU apparaît globalement compatible avec le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine en termes de croissance démographique et de densité.

Toutefois, l'objectif d'atteindre la neutralité carbone en 2050 nécessite 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.

À cette fin, des ajustements pourraient être opérés dans la perspective de modérer la consommation d'espace :

- le PLU doit être plus mesuré sur le nombre de logements à produire : en fixant un taux de croissance plus crédible et en revoyant l'hypothèse de desserrement des ménages, les besoins en logements nouveaux et la consommation foncière liée doivent être réduits;
- la densité moyenne des opérations doit être plus forte ;
- En ce qui concerne les STECAL, le PLU devra apporter des précisions sur les besoins de développement des entreprises concernées. Il convient également que le règlement de la zone As limite les destinations autorisées et que celui des zones A et N soit davantage limitatif pour les annexes et extensions ;
- S'agissant des changements de destination, le règlement doit être complété conformément à la charte urbanisme et agriculture d'Ille-et-Vilaine.

Par ailleurs, le projet arrêté appelle des observations sur les points suivants :

- les dispositions réglementaires liées aux zones humides devront être rendues compatibles avec les dispositions du SAGE Vilaine ;
- l'implantation de nouveaux hébergements en zone inondable ne doit pas être favorisée ;

.../...

3 avenue de la Préfecture – 35026 RENNES CEDEX 9

☎ 0821 80 30 35 – ☎ 02 99 02 10 15 – 🌐 www.bretagne.pref.gouv.fr

- en dehors du périmètre de centralité, le PLU devra restreindre le développement commercial à l'extension limitée des commerces existants lorsqu'il y a lieu, conformément aux dispositions du SCoT ;

- le règlement littéral des zones concernées par les périmètres de protection du site de captage de Bourhan doit être adapté à l'arrêté du 16 septembre 2004.

Sous réserve de la prise en compte des points ci-dessus et des autres observations, y compris sur la forme du document, détaillées dans la synthèse annexée au présent courrier, j'émet un avis favorable au projet PLU de Saint-Senoux.

Le Sous-préfet de Redon



Jacques RANCHÈRE

Copie à :

- DDTM – SEHCV
- DRAC – UDAP 35
- ARS – DT35
- DRAL – CoPrev



PRÉFET D'ILLE ET VILAINE
Direction Départementale des Territoires et de la Mer

**AVIS DE L'ÉTAT SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE SAINT-SENOUX**

Projet arrêté par délibération du 27 mai 2019

SOMMAIRE

Préambule.....	3
Chapitre 1 – Avis sur le projet de territoire au regard des objectifs de développement durable	4
I) Opportunité du développement, prise en compte de l’environnement et de l’agriculture.....	4
a) Perspectives démographiques, besoins en logements et objectifs de mixité sociale.....	4
b) Densité, besoins en foncier, densification.....	5
c) prise en compte de l’agriculture.....	6
II) Prise en compte de l’environnement, des risques et nuisances, du patrimoine bâti et des commerces de proximité.....	6
a) Trame verte et bleue (TVB).....	6
b) Risques et nuisances.....	7
c) Patrimoine bâti.....	8
d) Commerces de proximité.....	8
III) Lutte contre le changement climatique, prise en compte des déplacements et de la ressource en eau. .9	
a) Climat et énergie.....	9
b) Déplacements et infrastructures.....	9
c) Préservation et gestion de la ressource en eau.....	9
Chapitre 2 – Avis sur la procédure et sur la forme.....	11
I) Rapport de présentation.....	11
II) PADD :.....	11
III) OAP.....	11
IV) Règlement écrit.....	11
V) Règlement graphique.....	12
VI) Servitudes.....	12
Annexe :.....	13

Préambule

Par délibération du 27 mai 2019, le conseil municipal de Saint-Senoux a arrêté le projet de PLU. Conformément aux articles L153-16 et R153-4 du code de l'urbanisme, le dossier a été transmis à Madame la Préfète pour avis.

La commune de Saint-Senoux fait partie de la communauté de communes des Vallons de Haute Bretagne Communauté. Elle est située à environ 35 km au sud-ouest de Rennes par la RD177 puis la RD84, et à 45 km au nord de Redon par la RD177 puis la RD48. Elle est également desservie par la ligne ferroviaire Rennes-Redon disposant d'un arrêt sur son territoire.

La commune s'étend sur une superficie de 1 829 ha. et compte 1838 habitants (INSEE 2016).

Saint-Senoux est identifiée comme pôle de proximité dans l'armature territoriale du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 21 février 2019.

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

➤ **Demande** : l'État souhaite que la collectivité apporte une réponse favorable aux propos avancés afin de prendre en compte les politiques publiques de transition écologique et énergétique.

➤ **Recommandation** : l'État recommande (avec plusieurs niveaux de nuances) de prendre en compte ses observations afin de favoriser la transition écologique et énergétique.

➤ **Observation** : l'État propose ou demande certaines corrections dans l'objectif d'améliorer la qualité du PLU.

Chapitre 1 – Avis sur le projet de territoire au regard des objectifs de développement durable

I) Opportunité du développement, prise en compte de l'environnement et de l'agriculture

a) Perspectives démographiques, besoins en logements et objectifs de mixité sociale

Le projet communal retient un objectif de croissance de la population de 1,5 % par an permettant d'accueillir environ 300 habitants supplémentaires et d'atteindre 2 175 habitants à l'horizon 2029 sur la base d'une population estimée à 1 874 habitants en 2019. D'autre part, il fait l'hypothèse d'une réduction de la taille moyenne des ménages qui passerait de 2,6 en 2019 à 2,5 en 2029. Les besoins en nouveaux logements sont ainsi estimés à 160, dont 40 logements pour stabiliser la population compte tenu du desserrement des ménages et 120 logements pour accueillir les nouveaux habitants, soit une moyenne de 16 logements par an sur les dix prochaines années, ce qui est supérieur à l'objectif du SCoT qui prévoit la production de 292 logements sur une période de 20 ans (2015-2035), soit une moyenne de 14,6 logements par an.

Dans ce cadre, le projet communal appelle les observations suivantes :

– Saint-Senoux affiche une progression démographique constante depuis 1968 avec une accélération depuis les années 2000 passant de 1 074 habitants en 1999 à 1 838 habitants en 2016.

Il convient toutefois de constater que la croissance annuelle de population s'est ralentie sur la période récente 2011-2016 avec un taux de 1,3 %, contre 2,7 % entre 2006 et 2011. Si ce taux est supérieur à celui du département, il reste inférieur au taux de croissance de la communauté de communes (1,5 %). L'accroissement de la population, qui reposait principalement sur des arrivées de populations extérieures à la commune jusqu'en 2008, est aujourd'hui due au solde naturel à hauteur de 1,1 % (sur les 1,3 %). L'objectif d'une nouvelle accélération de la croissance démographique à 1,5 % est incertain compte tenu de la prise en compte de nouvelles contraintes par les ménages, notamment l'éloignement des zones d'emplois et le coût lié au transport (près de 60 % des actifs de Saint-Senoux travaillent sur Rennes). 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. En effet, le recensement de l'INSEE montre que la taille des ménages serait déjà à 2,54 personnes en 2016 compte tenu d'une population de 1 838 habitants et d'un parc de résidences principales de 723 logements. En outre, l'hypothèse de desserrement des ménages de 2,6 à 2,5 en 10 ans (période 2019-2029) est supérieure à celle du SCoT qui prévoit une réduction de 2,6 à 2,5 sur 20 ans (période 2015-2035).

– enfin, il convient de noter une hausse du taux de logements vacants. Sur la dernière période 2011-2016 le taux de vacance est passé de 7,6 % (64 logements) à 8,5 % (76 logements vacants), ce qui peut interroger sur les besoins en logements de la commune. En outre, depuis 2009, le rythme de construction oscille entre 4 et 9 logements par an (cf. rapport de présentation).

En termes de mixité sociale, un des objectifs identifiés au PADD concerne l'accueil de population jeune et la venue de bailleurs sociaux sur les opérations les plus importantes, mais cela ne se traduit par aucune indication dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Demande :

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.

Recommandations :

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 »

b) Densité, besoins en foncier, densification

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 dans le cadre du diagnostic et a permis d'évaluer le potentiel de surfaces mobilisables à 1,05 ha. 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). Mais le calcul inclut les remises sur le marché de logements vacants et résidences secondaires, les changements de destination et l'opération rue des Bateliers (déjà comptabilisée en remembrement, voir p.66 du RP tome 1). Après déduction de ces logements, ce sont 121 nouveaux logements qui seraient alors construits sur 8,12 ha (déduction de la surface, rue des Bateliers). 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.

Les besoins en foncier pour l'habitat sont de 8,7 ha auxquels il convient d'ajouter la réserve foncière prévue pour une nouvelle salle municipale dont la surface n'est pas précisée. Ils représentent 89 % de l'enveloppe de foncier à urbaniser du SCoT ramenée sur 10 ans pour les espaces à vocation principale d'habitat, hors équipements supra-communaux, sportifs et de loisirs/nature.

Toutefois, 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.

D'autre part, 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. Leurs aménagements favorisent l'étalement urbain et aboutiront vraisemblablement à terme à une continuité entre l'enveloppe urbaine et le hameau du Verger, mentionné dans le PADD. Des continuités écologiques risquent aussi d'être entravées par la suppression de parcelles boisées pour faire la jonction entre les zones U/AU.

Demande :

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 œuvre 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.

Recommandation:

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.

c) prise en compte de l'agriculture

Le PLU délimite deux STECAL « activités » pour le développement d'activités existantes de travaux publics et du secteur de la construction : carrefour Belle-Étoile (un bâtiment de stockage de déchets professionnels, 1.61 ha en zone Ns) et hameau de Bréhac (un bâtiment de stockage pour engins et matériaux, 0.54 ha en zone As). À ce titre, on peut s'interroger sur la possibilité offerte par le règlement de la zone As d'autoriser sous conditions la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, compte tenu de l'objet du STECAL.

D'autre part, le PLU autorise en zones A et N l'extension et les annexes des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU et le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique.

Demandes :

1) 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.

2) S'agissant des annexes et extensions :

- la surface cumulée des annexes en zone A et en zone N devra être limitée à 60 m², 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.

3) 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 m² ;
- 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.

II) Prise en compte de l'environnement, des risques et nuisances, du patrimoine bâti et des commerces de proximité

a) Trame verte et bleue (TVB)

Les documents d'urbanisme constituent l'entrée principale pour traiter de la trame verte et bleue dans les territoires. L'intégration de la TVB et la prise en compte du schéma régional de cohérence écologique dans les documents d'urbanisme a été identifiée comme un axe prioritaire en Bretagne, notamment en Ille-et-Vilaine (département breton dans lequel les continuités écologiques sont les plus altérées).

Demande :

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).

Recommandations :

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 ;

Observations :

Le territoire de la commune de Saint-Senoux se trouve sur des affluents du bassin versant du Canut, masse d'eau en état écologique moyen, et d'affluents de la Vilaine Moyenne en état moyen. L'évaluation 2019 (en cours) de l'état des masses d'eau confirmerait que les bassins versants comportent des masses d'eau majoritairement en état écologique moyen.

Dans ce contexte, la préservation et la restauration de la trame verte et bleue peuvent avoir un fort impact sur l'amélioration de la qualité de l'eau. En effet, les haies ayant une fonctionnalité hydraulique permettent d'éviter l'érosion des sols et le transfert de nutriments en particulier le phosphore vers les eaux de surface. D'autre part, l'écologie des cours d'eau et des zones humides et la qualité de l'eau sont impactés par la morphologie des cours d'eau, du bocage et des zones humides. Ce sont des leviers pour améliorer la qualité de l'eau et diminuer des pollutions afin d'assurer le maintien d'un milieu épurateur fonctionnel, permettant la vie halieutique des cours d'eau.

Ce constat doit conduire la collectivité à 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.

b) Risques et nuisances

En matière de risques, la commune de Saint-Senoux est concernée par :

- le risque d'inondation (PPRI Moyenne Vilaine et atlas des zones inondables qui sont identifiés dans l'état initial de l'environnement),
- les risques séisme et feux de forêt,
- les risques tempête et retrait/gonflement des argiles (aléa faible) qui ne sont pas identifiés,
- le risque de rupture de barrage /digue,
- le radon (zone 3),
- le transport de matières dangereuses.

D'autre part, deux sites BASIAS sont recensés sur le territoire de la commune, éloignés des secteurs destinés à la construction de logements. Le territoire de la commune est concerné par l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestres par la voie de chemin de fer.

Demande :

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.

Recommandations :

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.

Observations :

La recherche d'éventuels sols pollués doit être effectuée avant tout aménagement, même si à ce jour seuls deux sites ont été identifiés dans la base de données BASIAS, base non exhaustive.

S'agissant du radon, des techniques simples de prévention liées à la construction sont recommandées par le centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) afin de réduire la migration du radon dans les bâtiments : limiter la surface d'échange entre le sol et le bâtiment, limiter les points de réseaux fluides traversant le dallage en contact avec le soubassement, réaliser la ventilation conformément à la réglementation en vigueur).

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 dans le chapitre 2 les observations sur le règlement graphique)

c) Patrimoine bâti

L'axe n°2-2 du PADD porte sur la valorisation et la protection du patrimoine bâti. Les éléments du patrimoine bâti sont bien identifiés et repérés par un point violet dans le règlement graphique.

Recommandation :

Un inventaire plus détaillé du patrimoine bâti pourrait être ajouté en annexe (comme celui des bâtiments susceptibles de changer de destination).

Observation :

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.

d) Commerces de proximité

Le PLU délimite un périmètre de centralité au règlement graphique, conformément au SCoT qui demande aux PLU de définir spatialement avec précision le périmètre de centralité. Les centralités sont destinées à recevoir tous les formats de commerces, dont la taille doit correspondre à la vocation commerciale du pôle (en termes de fréquence d'achats). En dehors des centralités, le développement commercial doit être restreint.

En revanche, le règlement littéral ne fait pas mention du périmètre de centralité. Il en résulte que le PLU autorise en zone UC et UE la destination « artisanat et commerce de détail » indépendamment du périmètre de centralité, ce qui n'est pas compatible avec les dispositions du SCoT en matière de commerce.

Demande :

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 (cf. DAAC)

III) Lutte contre le changement climatique, prise en compte des déplacements et de la ressource en eau

a) Climat et énergie

Le rapport de présentation donne des éléments d'information utiles sur la thématique « air, climat, énergie » avec une volonté d'apporter un éclairage sur l'échelon local.

Il est dommage que le PADD n'inclut aucune de ces préoccupations dans ses objectifs.

Le règlement et les OAP ne sont pas contraignants non plus sur le sujet qui est finalement peu traité. Le PLU aurait pu être davantage incitatif et prescriptif (orientation, implantation, matériaux de construction, traitement du sol...).

Recommandation :

Le PLU pourrait être renforcé sur la thématique énergie-climat

b) Déplacements et infrastructures

Le PADD identifie bien les enjeux liés aux déplacements, avec la volonté de compléter les liaisons douces existantes pour desservir le bourg et les équipements. On retrouve aussi la volonté d'aménager la gare avec un développement des capacités de stationnement, un aménagement des accès au secteur et un aménagement d'une liaison douce entre la gare et le bourg.

Cependant, les liaisons douces existantes ne sont pas clairement cartographiées dans le rapport de présentation, ce qui ne facilite pas la compréhension du positionnement des emplacements réservés (emplacements réservés n° 1, 2 et 5).

D'autre part, le principe d'aménagement d'une liaison douce entre le bourg et la gare, indiqué dans le PADD, ne transparaît dans les autres documents du PLU et n'est notamment pas repris sur les plans de zonage.

Observations :

Il pourrait être intéressant de valoriser davantage la halte ferroviaire en favorisant les déplacements vélo entre le bourg et la gare. La carte « isochrone vélo » jointe en annexe montre qu'il y a un réel intérêt à développer l'intermodalité vélo-train en termes de temps de parcours.

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. La présence d'une aire de covoiturage sur le territoire de la commune pourrait être intéressante, par exemple en identifiant quelques places pour les covoitureurs. Selon les estimations de trafic du conseil départemental, environ 1 900 véhicules/jour circulent sur la RD84 (TMJA 2015).

Le règlement pourra fixer des normes pour le stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, comme le prévoit l'article L151-30 du code de l'urbanisme.

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 ».

c) Préservation et gestion de la ressource en eau

La commune de Saint-Senoux est alimentée en eau potable par Ouest 35, syndicat mixte de production d'eau potable dont les ressources propres (souterraines) sont à faible potentiel par rapport à l'ensemble des besoins sur le périmètre de ce syndicat et dépendant de l'interconnexion au captage d'Arzal et la Collectivité Eau du Bassin Rennais (CEBR). Or, au cours des dernières années (2016, 2017 et 2018), on constate une augmentation significative des besoins en eau potable à l'échelle du département (+ 8,9 %) et plus spécifiquement de Ouest 35 (+ 6,8 %, depuis 2013).

Enfin, le territoire de la commune comprend le captage de Bourhan et ses périmètres de protection (arrêté préfectoral du 16 septembre 2004 déclarant d'utilité publique les périmètres de protection). Les puits de Bourhan sont vulnérables du fait de leur faible profondeur (4 à 5 mètres). Ils sont implantés dans une formation sableuse reposant sur les grès armoricains.

D'autre part, la commune de Saint-Senoux dispose d'une STEP de type « filtre planté ». Cette installation connaît des problèmes de fonctionnement et provoque un rejet non conforme sur les paramètres azotés et charge organique (DCO).

Demandes :

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.

Observations :

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.

Compte tenu de la nécessaire gestion départementale de l'alimentation en eau potable et de la dépendance du département d'Ille-et-Vilaine à des ressources situées hors département et à des interconnexions, la commune de Saint-Senoux devra raisonner son développement démographique en lien avec la gestion des ressources en eau et des interconnexions à l'échelle départementale et interdépartementale, en tenant compte des augmentations de consommation au cours des dernières années et en intégrant l'impact du réchauffement climatique sur la disponibilité des ressources.

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.

Chapitre 2 – Avis sur la procédure et sur la forme

Par décision du 4 janvier 2019, la Mission Régionale d’Autorité Environnementale (MRAE) a soumis le projet à évaluation environnementale. L’avis rendu par la MRAE devra être joint au dossier d’enquête publique. L’avis de la CDPENAF sur les deux STECAL et les extensions et annexes en zones A et N sera également à joindre au dossier d’enquête publique.

Suite à l’ordonnance du 19/12/2013 relative à l’amélioration des conditions d’accès aux documents d’urbanisme, le PLU doit être numérisé au format CNIG et être déposé dès son approbation sur le Géoportail de l’urbanisme.

Voici deux liens vers des documents supports permettant de réaliser cette opération dans de bonnes conditions :

- les prescriptions nationales pour la dématérialisation des PLU au format CNIG : <http://cnig.gouv.fr>.
- le manuel de l’utilisateur du Géoportail de l’urbanisme : http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/bundles/igngpu/images/Aide_en_ligne.pdf.

Par ailleurs, en application de l’article L.133-2 du code de l’urbanisme, il conviendra d’adresser à la DDTM (service SEHCV) une version numérisée au format CNIG du PLU approuvé.

Enfin, la TVB devra être numérisée sur SIG (en annexe du diagnostic) en complément du document de zonage au format CNIG (GPU, Géobretagne). Le standard d’échange de données de cartographies de TVB locales est accessible via le lien suivant :

https://cms.geobretagne.fr/sites/default/files/documents/standard_tvb_v1_20161201.pdf.

Pour vous accompagner dans ces démarches, la DDTM se tient à disposition pour répondre aux questions.

I) 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 diagnostic de l’environnement pourra être complété par une prise en compte la pollution lumineuse, en lien avec la trame verte et bleue.

Le PLU pourra être complété par des informations détaillées sur l’assainissement non collectif, telles que le niveau de conformité des installations d’ANC contrôlées et l’aptitude des sols à l’ANC. La superposition de ces couches avec elles des périmètres de protection des puits de Bourhan pourrait permettre de s’assurer de la cohérence du zonage d’assainissement avec les objectifs de protection de la ressource en eau potable.

II) PADD :

À noter que la commune est concernée par le PPRI Moyenne Vilaine, et non Vilaine amont comme indiqué dans le PADD.

III) 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...).

IV) Règlement écrit

La délibération, optant pour l'utilisation du nouveau règlement devra être mentionnée en début de règlement.

Il devra faire l'objet d'une relecture pour supprimer des incohérences :

- Le règlement de la zone UL ne contient pas de tableaux des destinations autorisées ou interdites. Le préambule du règlement p.5 indique que la zone UL est destinée aux équipements de loisirs, alors que l'en-tête du règlement UL p.60 réserve la zone aux équipements et de loisirs. Le PLU devra être plus précis et complet sur les constructions autorisées en UL.

- Le tableau des destinations de la zone A autorise sous conditions de l'article A-2 la sous-destination « artisanat et commerce de détail », or l'article A-2 ne la mentionne pas.

- Le tableau des destinations de la zone N interdit « les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » alors que l'article N-2-1 (2-1) l'autorise par changement de destination.

Le règlement devra intégrer les dispositions de l'article L.411-5 du code de l'Environnement et de l'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes.

V) 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. (voir annexe jointe)

La légende repère le « petit patrimoine à conserver » en se référant à l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, or il s'agit vraisemblablement du L151-19. L'article L151-11 2° concerne les changements de destination. La légende 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.

VI) 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 conformément à l'annexe détaillée ci-jointe)

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.

Le service gestionnaire de la **servitude T1** est SNCF Immobilier, Direction immobilière territoriale de l'Ouest, 15 bd Stalingrad, 44000 NANTES.

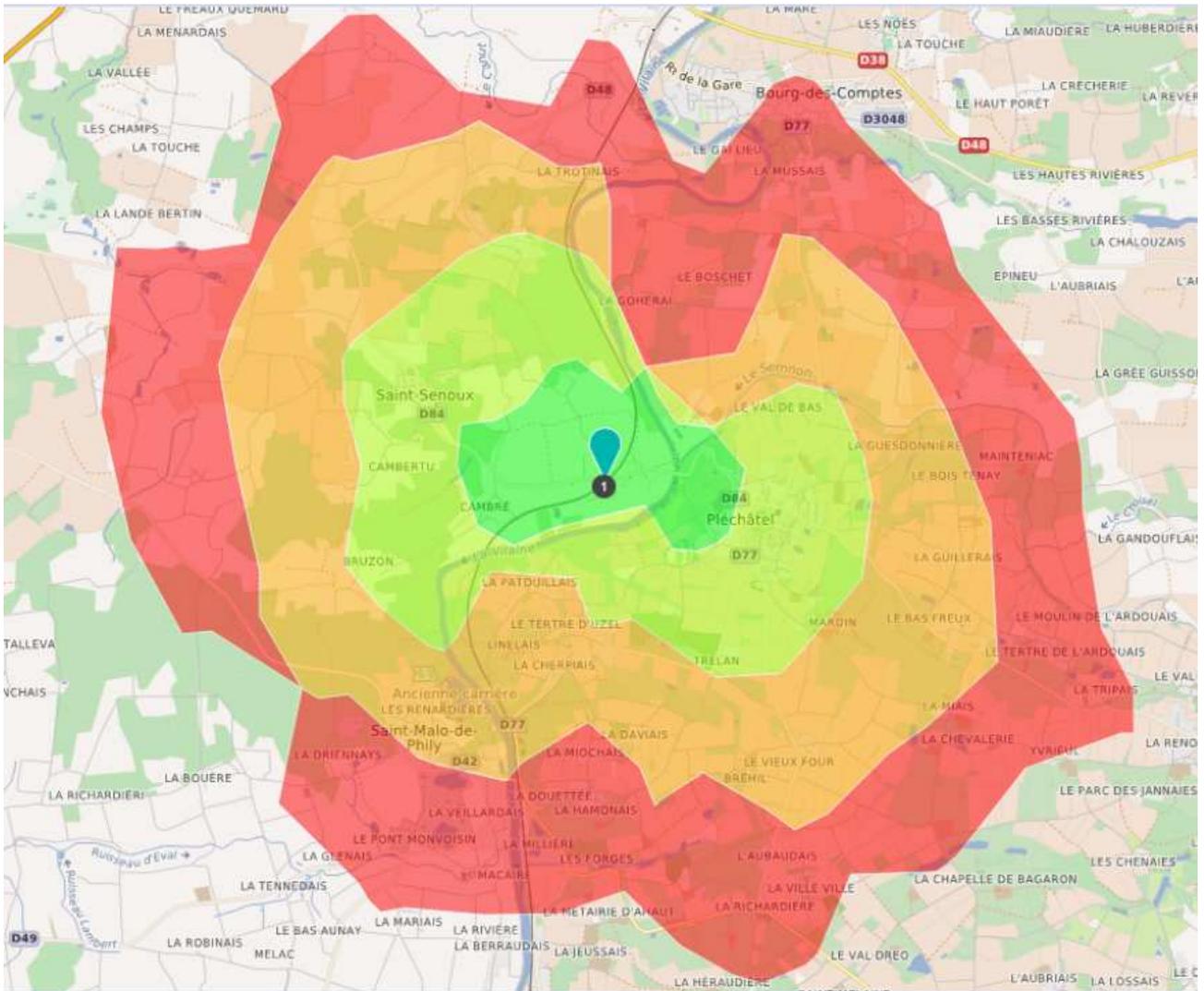
Le service gestionnaire de la **servitude T7** est la DGAC / Service National d'Ingénierie Aéroportuaire, Département Ouest, zone aéroportuaire CS 14321 - 44343 BOUGUENAIS Cedex.

Les **données SIG** des servitudes liées aux lignes électriques de moyenne tension ont été mises à disposition par ENEDIS et sont disponibles auprès de la communauté de communes. Une mise à jour peut être opérée à partir de ces données. Il conviendra donc d'utiliser la dernière couche disponible.

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.

Annexe :

Isochrone vélo (classique) à partir de la halte ferroviaire
(source : maps.openrouteservice.org)



L'intervalle entre chaque couleur correspond à 5 minutes en vélo



PRÉFECTURE DE LA RÉGION BRETAGNE

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Service régional de l'archéologie

Affaire suivie par
Jean-Manuel CONILLEAU
Carte archéologique Ille-et-Vilaine

Poste : 02 99 84 59 07
jean-manuel.conilleau
@culture.gouv.fr

Réf : SRA/ 191199

Rennes, le **24 JUIN 2019**

La Préfète de région

à
Monsieur le Directeur départemental des
Territoires et de la Mer d'Ille et Vilaine
Service Espace Habitat Cadre de Vie – Unité
Urbanisme Littoral Foncier
A l'attention de M. Eric Fournel
12 rue Maurice Fabre – CS 23167
35031 RENNES CEDEX

- Objet :** Commune de Saint-Senoux
Consultation sur le projet arrêté
- P.J. :**
- 1 tableau des zones de protections demandées
 - 1 carte de localisation des zones de protection demandées au titre de l'archéologie sur fond cadastral

En réponse à votre courrier concernant le PLU cité en objet et après consultation du service régional de l'archéologie, je vous fais part d'un avis favorable sous réserve que les observations ci-dessous soient prises en compte :

1) Rapport de présentation

Rien à signaler, correspond à notre demande.

2) Règlement écrit - Législation en vigueur à intégrer dans le règlement

Rien à signaler, correspond à notre demande.

3) Règlement graphique

Les zones devront être reportées sur le document graphique du règlement du PLU, que constitue le plan de zonage, avec en rappel leur numéro qui leur sert d'identifiant. Un dispositif graphique sera choisi pour distinguer la nature de ces zones :

- 1 : zone de saisine du Préfet de Région, Drac Bretagne, Service régional de l'archéologie, dans le cadre de l'instruction des projets d'aménagements, ouvrages et travaux, en application des procédures d'archéologie préventive précisées dans le livre V du Code du patrimoine ;

- 2 : demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région, Drac Bretagne, Service régional de l'archéologie, dans le cadre de l'instruction des projets d'aménagements, ouvrages et travaux, en application des procédures d'archéologie préventive précisées dans le livre V du Code du patrimoine.

Dans le cas exceptionnel où il serait impossible de surcharger le plan de zonage, une annexe « patrimoine archéologique » devra comporter un plan particulier des zones archéologiques.

J'attire votre attention sur le fait que les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le Service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L.522-4 et 522-5 du Code du patrimoine.

Pour la Préfète, et par délégation
le Directeur régional des affaires culturelles
Pour le Directeur régional



Yves MENEZ
Conservateur régional de l'archéologie



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Information de la Mission régionale
d'autorité environnementale de Bretagne
sur la révision du plan local d'urbanisme
de Saint-Senoux (35)**

n° MRAe 2019-007262

La MRAe Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 17 juin 2019. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Rennes, le 17 septembre 2019

La présidente de la MRAe Bretagne

Aline Baguet

**Agence Départementale des Pays
de Redon et des Vallons-de-Vilaine**
Service Construction
14 rue de la Seine
35470 BAIN-DE-BRETAGNE

Monsieur Jean-Pierre CORMIER
Monsieur le Maire
11 rue des trois Huchet
35580 SAINT-SENOUX

Affaire suivie par :
Sébastien JOLIVET
Tél. : 02.99.02.47.12
Email : sebastien.jolivet@ille-et-vilaine.fr

Rennes, le 08 OCT. 2019

Monsieur le Maire,

Le Département d'Ille-et-Vilaine a été sollicité, le 17 juin 2019 dans le cadre des Personnes Publiques Associées, sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Senoux.

Lors de la séance du 16 septembre 2019, la Commission permanente a décidé d'émettre un avis favorable à votre modification du PLU, sous réserve de la prise en considération des remarques jointes en annexes du présent courrier.

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

Le Vice-Président,
Chargé des infrastructures

André LEFEUVRE



Copie :
- Monsieur Roger MORAZIN
- Madame Michèle MOTEL

AVIS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SENOUX

ANNEXE n°1

Le Département d'Ille-et-Vilaine a été sollicité par la commune de Saint-Senoux, dossier réceptionné le 17 juin 2019, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, sur l'arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme (délibération du Conseil Municipal en date du 27 mai 2019).

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

1 - Les routes départementales

Le PLU révisé de St-Senoux prend bien en compte les enjeux routiers départementaux. Les marges de recul de 25 m sont reprises dans le Règlement du PLU pour les zones N et A. Toutefois elles n'apparaissent pas dans les plans de zonage. Il s'agirait de les faire apparaître dans ces documents graphiques.

2 - Enjeux environnementaux

Les cartes de l'espace naturel sensible potentiel, des Unités de paysages et du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées doivent être reprises dans leur intégralité. Les données cartographiques correspondantes sont disponibles sur demande en format Shape (ArcGis, projection Lambert 93).

- Les Espaces Naturels Sensibles :

Aucun Espace Naturel Sensible n'est présent sur la commune de Saint-Senoux. Cependant, le Bois de la Driennais, identifié comme ENS potentiel par le Département d'Ille-et-Vilaine, s'étend au sud du territoire communal. Ce site présente une valeur écologique intéressante. Le PLU de Saint-Senoux a affecté ce secteur en zone N, et a inscrit plusieurs prescriptions environnementales au règlement graphique, à savoir la préservation d'éléments de continuité écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et la préservation de boisements en Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ce qui participera à la préservation de ce site.

De plus, plusieurs secteurs dans la commune sont concernés par des stations de flore présentant un intérêt patrimonial qu'il convient de préserver, et notamment la vallée du Ruisseau de la Saudrais et le Bois de la Molière, concerné par un inventaire patrimonial ZNIEFF de type I. Le PLU de Saint-Senoux a affecté ces secteurs en zone N et a inscrit plusieurs prescriptions environnementales au règlement graphique, qui participeront à assurer leur préservation.

Enfin, le PLU de Saint-Senoux préserve une partie des linéaires bocagers présents sur le territoire communal par l'intermédiaire d'inscriptions graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme associées à des prescriptions réglementaires qui exigent le remplacement des haies en cas de destruction. Cette protection permettra de participer à la préservation des continuités écologiques associées à la trame bocagère.

- Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR) :

Les nombreux sentiers de randonnée inscrits au PDIPR peuvent non seulement permettre la découverte et l'appropriation du paysage mais également concorder avec les corridors linéaires de la biodiversité. D'où l'importance de les intégrer au rapport de présentation.

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

Objectifs :

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

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

- Paysage :

L'atlas des paysages de l'Ille-et-Vilaine a vocation à être un outil au service des porteurs de projets locaux à l'échelle des territoires du département. Un de ses objectifs est de fournir des connaissances complémentaires afin de mieux prendre compte la dimension paysagère dans les politiques et actions d'aménagement. Finalisé et mis en ligne courant 2014, l'atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine est accessible à l'adresse suivante : www.paysages-ille-et-vilaine.fr

L'atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine, en plus de présenter l'analyse des caractères morphologiques de l'unité paysagère, propose des enjeux et pistes d'actions liés notamment aux formes du développement urbain et aux évolutions des paysages ruraux.

La commune de Saint-Senoux est concernée par les unités paysagères suivantes :

- Collines de Guichen
- Vallée de la Vilaine de Rennes à Langon

Le rapport de présentation du PLU de Saint-Senoux fait référence à ce document et intègre des éléments d'analyse paysagère détaillés à l'échelle du territoire communal. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU a arrêté des orientations en accord avec les enjeux et pistes d'actions en matière de paysage détaillées par l'atlas des paysages départemental.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles du PLU proposent des prescriptions en faveur de la préservation des paysages portant notamment sur la mise en place d'un traitement paysager des nouvelles franges urbaines, mesures qui apparaissent comme fondamentales dans des secteurs où l'impact paysager de nouvelles constructions peut s'avérer important.

- Agriculture

Les grandes orientations arrêtées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Saint-Senoux visant à encourager l'activité agricole, tant pour son rôle d'activité productive que pour son rôle de gestionnaire des paysages, sont en adéquation avec la volonté du Département de préserver une agriculture ancrée dans son territoire et limiter l'étalement urbain.

A partir d'un diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine en 2016, le rapport de présentation identifie sur la commune 11 exploitations agricoles ayant des bâtiments en activité sur le territoire communal. A partir des enquêtes réalisées auprès de 9 sièges d'exploitations réunissant 14 chefs d'exploitation et 1 emploi salarié, le rapport démontre que l'âge moyen des chefs d'exploitation est de 51.4ans. Pour assurer la pérennité d'une agriculture durable, la commune peut également envisager être un relais au moment de la transmission de l'exploitation agricole, et ainsi contribuer le renouvellement des générations en agriculture. A travers les enquêtes, les exploitants mettent notamment en avant la contrainte du morcellement parcellaire. Pour faciliter la transmission des exploitations agricoles avec un parcellaire groupé, il nous apparaît également primordial aujourd'hui d'envisager des politiques d'échanges parcellaires à l'échelle communale afin d'améliorer l'outil de travail des agriculteurs et de limiter les coûts environnementaux (distance au siège par exemple). De plus, le PLU prévoit également des changements de destination d'une dizaine anciens bâtiments agricoles en habitation. Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles devra

être examiné strictement au cas par cas, et être mis en perspectives des projets des candidats à l'installation sur ce territoire, qui peuvent être à la recherche de logement de fonction.

La population de Saint-Senoux est estimée à 1 874 habitants en 2019, et entre 2010 et 2015, la commune enregistre un taux de croissance démographique de 1,5 % par an. L'objectif du PLU à l'horizon 2029 est de poursuivre ce rythme de croissance démographique à 1,5% par an, soit 300 habitants supplémentaires sur les dix prochaines années. Pour atteindre 2 150 habitants à l'horizon 2029, le PLU envisage la construction d'environ 160 nouveaux logements, en intégrant une vingtaine de logements vacants remis sur le marché, et la réalisation d'opération de densification avec 25 logements au sein de l'enveloppe urbaine. Le projet de la commune prévoit ainsi une consommation foncière de 7,1 ha pour les opérations d'habitat en extension urbaine, soit 120 logements avec une densité moyenne de 19 logements par ha. Afin de réduire l'impact sur l'agriculture, vecteur d'économie, d'emplois et de préservation de l'environnement, la consommation d'espaces naturels et agricoles doit tenir compte des potentialités agronomiques des sols, et l'urbanisation doit être réalisée en continuité de l'existant.

La protection des haies, répertoriées à hauteur de 48,3 km de linéaire bocager sur le zonage graphique, semble bien prise en compte avec une protection au titre de la Loi Paysage. Cependant, il est important de noter que si des haies devaient être supprimées dans le cadre de projets d'aménagements, il conviendrait d'envisager des replantations compensatoires, afin de conserver autant que possible tous les intérêts apportés par cet élément naturel que constitue le bocage. Il ne faut pas oublier en effet, d'intégrer dans de telles démarches, des programmes tels que Breizh bocage (Inventaire et zones prioritaires) afin de créer, préserver voire restaurer, un maillage cohérent avec les pratiques agricoles.

- Eau

La commune est traversée par des affluents de la Vilaine médiane, dont l'état écologique est qualifié de moyen. Au-delà de la préservation des espaces naturels, cela signifie que des actions de restauration des cours d'eau et des zones humides doivent donc être menées pour atteindre le bon état des eaux et restaurer des milieux aquatiques fonctionnels, comme par exemple la renaturation du lit des cours d'eau et de leur vallée, ou la suppression des plans d'eau sur cours d'eau qui sont sans usage ou intérêt écologique (ruisseau de la Frominette, ruisseau de la Saudrais).



PREFET D'ILLE-ET-VILAINE

**Direction Départementale des Territoires
et de la Mer**
Service Espace Habitat et Cadre de Vie

CDPENAF du 3 Septembre 2019

Consultation de la CDPENAF au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme

Commune : Saint-Senoux

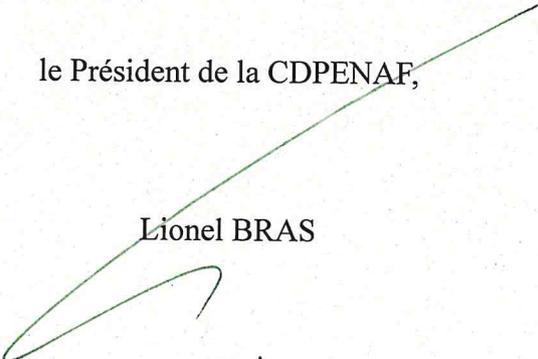
Examen : Délimitation de 2 STECAL à vocation « économique »

Avis simple favorable pour les STECAL « la Belle Etoile » et « Bréhac »

considérant que ces STECAL permettront aux entreprises artisanales déjà installées d'évoluer et de conforter leur activité.

le Président de la CDPENAF,

Lionel BRAS





PREFET D'ILLE-ET-VILAINE

**Direction Départementale des Territoires
et de la Mer**
Service Espace Habitat et Cadre de Vie

CDPENAF du 3 septembre 2019

Consultation de la CDPENAF au titre de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme

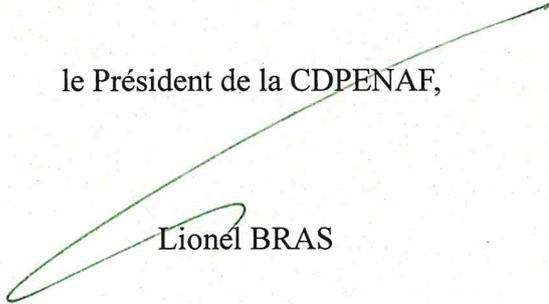
Commune : Saint-Senoux

Examen : Dispositions du règlement relatives aux annexes et aux extensions des habitations en zones A et N dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Senoux

Avis : **Avis simple favorable accompagné des réserves suivantes** :

- en zone N, l'emprise au sol cumulée des extensions ne devra pas excéder 60 m²,
- en zones A et N, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes comprenant les piscines et abris pour animaux ne devra pas excéder 60 m²,
- en zones A et N, l'implantation des extensions et annexes ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans,
- en zones A et N, les annexes doivent être implantées dans un rayon de 20 m à partir de l'habitation principale.

le Président de la CDPENAF,


Lionel BRAS



de faire à DGS
S.R. → + voir Mr Salicrue ?
me faire copie mail

REÇU LE

06 NOV. 2019

MAIRIE SAINT SENOUX

Conseil régional
Groupe Droite, Centre et Régionalistes
Kuzul Rannvro Breizh
Gronn Tu-dehoù, Kreiz ha rannvroelourien

MAIRIE
Monsieur Jean-Pierre CORMIER
11, rue des trois Huchet
35580 SAINT SENOUX

Rennes, le 31 octobre 2019

Monsieur le Maire,

La Région a lancé depuis quelques mois un débat « Breizh Cop » auquel vous avez sans doute été associé.

Ce débat aboutit aujourd'hui à la définition du **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)**, tel que le prévoit la loi.

Ce SRADDET est un **document contraignant et opposable** en termes d'urbanisme. **Il s'imposera à nos SCOTs et à nos PLUs.** De fait, l'éventuelle non-conformité au SRADDET pourra donner lieu à des contentieux.

A l'heure actuelle, 33 règles et objectifs sont à l'étude. Parmi ceux-ci figurent la réduction du parc automobile breton ou bien encore la zéro consommation de terres agricoles. **L'esprit général de ce document est de réduire le terrain à construire.** Si cela peut s'entendre dans les métropoles ou en secteur urbain, cela pourra poser des problèmes dans le monde rural. Cela aura aussi des conséquences sur le prix des terrains et donc l'accès à la propriété.

Les élus locaux qui ne l'auraient pas fait peuvent encore se saisir de ce projet. **Il concerne tous les élus et au premier chef les maires qui devront demain justifier de nouveaux refus de permis de construire. Moins de logements, c'est moins de familles, moins d'enfants, moins d'écoles...**

Pour éviter la concentration de la population dans les métropoles, nous proposons quant à nous de prévoir une application du SRADDET différente selon les territoires, qu'il s'agisse des métropoles, des villes moyennes, du monde rural ou du littoral

Afin de porter votre voix dans le débat qui s'annonce au Conseil régional, nous vous proposons de **REPONDRE AU QUESTIONNAIRE CI-JOINT.**

Dans l'attente de pouvoir échanger sur ce sujet, Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à mes sentiments sincères

Marc LE FUR

de l'heure -> J. Richard
faire copie mail / Mr. Salou, mardi 29/09

RECU LE

31 OCT. 2019

MAIRIE ST-SENOUX

Direction générale des services

Pennrenerezh ar servijoù

Direction de l'aménagement et de l'égalité

Pôle planifications territoriales

Personne chargée du dossier : Arnaud DEGOUYS,
Chargé de la planification régionale et du SRADDET

Tél. : 02 90 09 17 37

Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Monsieur Jean-Pierre CORMIER

Maire

11 rue des Trois Huchet

35580 SAINT-SENOUX

→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances

N° : 304205/DIRAM/POPLAN/AD

Rennes, le 10 OCT. 2019

Objet : Arrêt du PLU

Monsieur le Maire,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Arrêt du PLU du 17 juin 2019 et je vous en remercie.

Dans le cadre de la démarche **Breizh Cop**, engagée il y a deux ans, le Conseil régional a souhaité, avec toutes les collectivités, acteurs économiques, associations, citoyen-ne-s de Bretagne..., s'engager dans l'écriture du projet de développement durable de notre région pour 2040.

Ainsi, en décembre dernier, après une co-construction avec et dans les territoires, à laquelle j'espère vous avez pu prendre part, le Conseil régional a approuvé 38 objectifs à poursuivre pour l'avenir.

Ce projet Breizh Cop nous concerne toutes et tous. Il porte en effet le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) qui posera notamment les règles que les documents d'urbanisme infra régionaux devront appliquer. Mais ce projet ne s'arrête pas à ces règles. La volonté du Conseil régional est de faire de la Breizh Cop une démarche volontariste, où l'engagement primera sur les normes et pour laquelle le volet réglementaire (SRADDET) viendra consolider certains engagements des acteurs.

L'engagement des collectivités et établissements publics est centrale : de leur ambition et de leur cohésion dépendra l'atteinte d'une grande partie des objectifs Breizh Cop à l'échelle régionale. Parmi les trois registres d'engagement des collectivités dans la Breizh Cop (1/planification 2/dispositifs de soutien 3/responsabilité de maître d'ouvrage, propriétaire ou employeur), celui des documents de planification est un levier majeur.

C'est pourquoi, avant même l'adoption du SRADDET, en avance de phase sur son opposabilité et l'application des règles régionales, nous vous invitons à vous engager volontairement sur un ou plusieurs des 38 objectifs dans le cadre des documents de planification que votre territoire peut compter (Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), Plans Locaux d'Urbanisme - Intercommunaux (PLU-I), Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)).

Afin de mieux appréhender la démarche et vous y engager, nous vous invitons à vous connecter sur www.breizhcop.bzh et à renseigner la rubrique « Je m'engage ».

Comptant sur votre mobilisation dans la construction de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

Pour le Président du Conseil régional
La cheffe du Pôle
planifications territoriales



Catherine GUEGUEN

CONSEIL RÉGIONAL DE BRETAGNE
283 avenue du Général Patton - CS 21101 - 35711 Rennes cedex 7
Tél. : 02 99 27 10 10 | twitter.com/regionbretagne
www.bretagne.bzh

KUZUL-RANNVRO BREIZH
283 ball ar Jeneral Patton - CS 21101 - 35711 Roazhon cedex 7
Pgz : 02 99 27 10 10 | twitter.com/regionbretagne
www.breizh.bzh

Adresser toute correspondance sous forme impersonnelle à Monsieur le Président du Conseil régional de Bretagne.

SIRET : 233 500 016 00040 • TVA Intracommunautaire : FR10 233 500 016



Centre Régional de la Propriété Forestière
BRETAGNE – PAYS DE LA LOIRE

Document d'Urbanisme

Avis du Centre National de la Propriété Forestière Délégation de Bretagne – Pays de la Loire

Nature du Document d'Urbanisme : Plan Local d'Urbanisme

Territoire concerné : commune de SAINT-SENOUX (35)

Nature de la demande : avis sur projet PLU arrêté

Date de réception du courrier : 17/06/2019

Observation technique du CNPF :

Il semble que l'utilisation parcimonieuse des espaces boisés classés aurait donné toute son importance à l'outil en le réservant aux espaces identifiés comme importants pour la préservation de la biodiversité et des paysages, et non soumis à la réglementation des défrichements ; notamment les espaces boisés de moins de 1 hectare. Son utilisation systématique ne me semble pas être dans l'esprit de la loi qui préconise l'utilisation de cet outil pour des motifs d'urbanisme.

En conséquence, et conformément à notre envoi du 10/01/2017 à la DDTM (porter à connaissance), nous demandons :

- le classement Nf (Naturel forestière) sans EBC ni élément du paysage à protéger pour les bois et forêts dotés d'un document de gestion durable présentant un programme de coupes et travaux,
- le classement des autres bois et forêts en zone N,
- de n'envisager le classement en EBC que pour les forêts non protégées par le Code Forestier (superficie inférieure à 1 ha) et celles qui présentent de forts enjeux identifiés dans le rapport de présentation (biodiversité, paysage, risque lié à la pression d'urbanisation).

Avis du CNPF :

Avis favorable sous réserve de modifier le projet de document d'urbanisme afin de tenir compte des observations techniques ci-dessus.

Fait à Rennes, le 26 août 2019.

Pour le 1^{er} Vice Président et par délégation

Le Directeur

A. GUYON

101A avenue Henri Fréville
35200 RENNES
Tél : +33 (0)2 99 30 00 30
E-mail : bretagne@cnpf.fr – <https://bretagne-paysdelaloire.cnpf.fr>

Délégation régionale du **Centre National de la Propriété Forestière**



Dossier suivi par : Emille Leveau
Mail : e.leveau@inao.gouv.fr
Tél 02 40 35 82 32

N/Réf : EL/CB

Objet : PLU SAINT SENOUX (35)

Monsieur le Maire
Commune de ST SENOUX

11 rue des Trois Huchet
35580 SAINT SENOUX

Nantes, le 2 septembre 2019

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 13 juin dernier, vous avez fait parvenir à l'INAO, pour avis, le projet de révision du PLU de votre commune, arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 27 mai 2019.

La commune de SAINT SENOUX est située dans les aires de production des Appellations d'Origine Contrôlées « Eau-de-vie de Cidre de Bretagne » et « Pommeau de Bretagne » et de l'Indication Géographique (IG) « Whisky de Bretagne ».

Elle appartient par ailleurs aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Cidre de Bretagne », « Farine de Blé Noir de Bretagne », « Volailles de Bretagne » et « Volailles de Janzé ».

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

Six opérateurs sont identifiés en production IGP « Cidre de Bretagne » sur votre commune. Une attention particulière est portée pour protéger les espaces naturels et agricoles afin de préserver les paysages et d'éviter le mitage des exploitations. Le développement, très limité, est principalement envisagé sur le foncier non bâti de l'enveloppe urbaine ou en direction des principaux hameaux en proximité.

Après vérification et analyse du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les signes de qualité concernés.

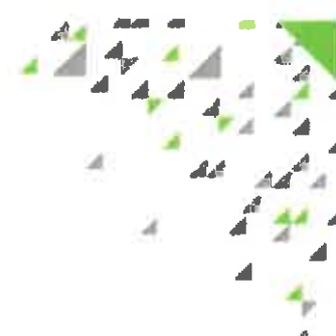
Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation
La Déléguée Territoriale

Laurence GUILLARD

Copie : DDTM

INAO - Délégation Territoriale Ouest
SITE DE NANTES
1 RUE STANISLAS BAUDRY
44000 NANTES
Mail : INAO-NANTES@inao.gouv.fr
Internet : www.inao.gouv.fr



Monsieur le Maire
Mairie
11, rue des trois Huchets
35 580 Saint-Senoux

Service TERRITOIRES

Objet : PLU de Saint Senoux –
Arrêt de projet

Dossier suivi par :
Annelise FERRÉ PELLÉ
02 23 48 26 60
annelise.ferre@bretagne.
chambagri.fr

A Rennes, le 30 juillet 2019

Monsieur le Maire

Par courrier reçu en nos services le 19 juin 2019, vous nous avez transmis pour avis le projet arrêté du PLU de Saint-Senoux.

Rappel contextuel :

En France, entre 1981 et 2012, la surface artificialisée a augmenté de 1,64% par an, soit 67000 ha par an et 180 ha par jour. Après une période d'accalmie, la consommation foncière est repartie à la hausse depuis 2015.

En Bretagne, 2 400 ha de terres agricoles sont annuellement utilisés pour l'urbanisation dont environ 650 ha sur notre département (soit l'équivalent de 13 exploitations agricoles).

La loi de modernisation agricole s'est donnée comme objectif de réduire de moitié la consommation des terres agricoles à l'horizon 2020.

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

La lutte contre l'artificialisation des sols est un objectif prioritaire des documents de programmation urbaine depuis la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle) renforcée par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR).

La terre agricole est un bien rare et non renouvelable, outre sa fonction nourricière, le sol est également un élément indispensable de la biodiversité.

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

I. En ce qui concerne la gestion économe de l'espace

A. Les objectifs de croissance démographique et la traduction en besoin de logements

1. Objectifs de croissance démographique

La commune de Saint-Senoux connaît une croissance démographique constante depuis la fin des années 60.



Comme la majorité des communes du département d'Ille-et-Vilaine, elle a connu une très forte croissance entre 1999 et 2008, de l'ordre de +4,8% par an. Depuis, l'augmentation de population est continue mais sous la barre des 2% par an.

Le scénario d'évolution retenu par la commune vise un taux de croissance annuelle identique à celui de la période la plus récente (2010-2015), soit 1,5% par an. La population communale atteindrait environ 2175 habitants à l'horizon 2029, soit l'accueil de 300 nouveaux habitants.

Le scénario de croissance démographique retenu pour construire le projet de PLU n'appelle pas de remarque de notre part.

2. Traduction en nombre de logements

Pour satisfaire les besoins en logements liés à l'arrivée de nouveaux habitants, le projet retient une structuration de 2,5 personnes par ménage et évalue les besoins à environ 161 nouveaux logements, dont 41 logements pour le maintien de la population (point mort) et répartis comme suit :

- Au sein de l'enveloppe urbaine : 25 logements.
- changements de destination : 10 logements
- Extension de l'urbanisation : 107 logements
- Remise sur le marché de logements vacants ou résidences secondaires : 20 logements

3. Gestion économe des sols

Entre 2006 et 2016, 17,82 ha ont été consommés pour le développement urbain de la commune, dont 16,5 ha consacrés au développement de l'habitat, essentiellement en urbanisation diffuse hors du bourg (13,1 ha).

0,77 ha ont été consommés pour les équipements et 0,55 ha pour le développement économique.

Nous notons l'effort de la commune qui souhaite réduire cette consommation en établissant un PLU sur la base d'une consommation totale, pour les 10 prochaines années, de 12,25 ha répartis comme suit :

- Pour le développement de l'habitat : 8,7 ha
- Pour l'activité économique : 2,1 ha en STECAL
- Pour les équipements : 1,4 ha

Nous notons que 3 ha se trouvent dans l'enveloppe urbaine, 2,1 ha sont des parcelles déjà en partie bâties.

Le développement en extension concerne 7,1 ha.

En ce qui concerne la densité moyenne retenue :

La densité moyenne affichée est de 15 logements à l'hectare. Toutefois, même compatible avec le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, cette moyenne est trop faible pour assurer la mise en œuvre d'un projet économe en espace. De plus, elle ne répondra pas aux enjeux identifiés page 25 du tome 1 du rapport de présentation, soit la diversification du parc de logements et le développement de nouvelles formes urbaines.

A partir du tableau exposé page 15 du tome 2 du rapport de présentation, il apparaît que le calcul de la densité moyenne inclut les 10 logements qui seront réalisés par changement de destination, ce qui biaise l'objectif annoncé. Si on enlève cet élément, la densité moyenne est de 15 logements à l'hectare et non de 18 logements à l'hectare pour les opérations en extension d'urbanisation.

Ainsi, la densité retenue, 15 logements par ha, reste faible par rapport aux enjeux de limitation de consommation foncière. **Il sera donc nécessaire de tout mettre en œuvre pour revoir à la hausse ces chiffres dans la mise en œuvre des projets.**

4. STECAL

NB : il serait intéressant que le rapport de présentation expose un élément visuel de présentation des STECAL (exemple photo aérienne) et décrive les activités existantes en place, afin de mieux justifier la nécessité de leur création.

Le projet ne prévoit pas de STECAL à vocation d'habitat.

2 STECAL à vocation de développement économique sont créés pour une superficie de 2,15 ha.

Le STECAL Ns englobe l'ensemble des parcelles n°1464 et 1465. Seule une partie de la parcelle 1465 est bâtie. La délimitation du STECAL devra être revue de manière à n'intégrer que cette partie. La partie boisée de la parcelle 1465 méritera d'être protégée.

II. Prise en compte de l'activité agricole

A. Dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation expose un diagnostic de l'activité agricole exhaustif.

B. Dans le PADD

La commune affiche bien la volonté de protéger les espaces agricoles et d'en préserver la fonctionnalité.

C. Dans le règlement graphique

De façon générale et conformément à l'occupation du sol, la zone A recouvre bien la majeure partie du territoire communale.

La zone N n'autorisant pas l'exploitation agricole, il conviendra de vérifier que tous les sites d'exploitation agricole bénéficient bien du zonage A protecteur de cette activité.

En ce qui concerne le STECAL Ns voir remarque supra.

D. Dans le règlement littéral

Pour la bonne préservation de l'activité agricole, nous **rappelons ou recommandons** certaines dispositions (sans incidence sur notre avis général) et nous **demandons** la reprise de certaines autres (à défaut desquelles notre avis devra être considéré comme défavorable).

a. Dispositions générales

Chapitre 5 : autoriser les exhaussements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole.

b. Zone A

Recommandation : le règlement littéral de la zone A est particulièrement difficile à appréhender. Il mériterait d'être réorganisé pour distinguer clairement les règles applicables à l'exploitation agricole et celles applicables aux autres constructions admises dans la zone.

Demande : toutes les sous-destinations de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » sont admises en zone A. Elles devront toutes être interdites sauf éventuellement, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Demande : article A 1, Interdire les champs photovoltaïques au sol.

Demande : article A 2.1, autoriser explicitement les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Demande : article A 2.3 – 2.1, ne pas autoriser les changements de destination visant à créer un local habituellement occupé par un tiers, à moins de 100 mètres des bâtiments ou installations d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité agricole a cessé depuis moins de 2 ans.

Recommandation : article A 2.3 – 3, les annexes font l'objet d'un paragraphe spécial (article A 2.3 – 4).

Demande : article A 2.3 – 3, veiller à ce que les extensions des habitations existantes ne réduisent pas les inter-distances à moins de 100 mètres des bâtiments ou installations d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité agricole a cessé depuis moins de 2 ans (sauf impossibilités techniques).

Rappel : les changements de destinations en vue de créer un logement de fonction agricole ou un gîte rural dans le cadre de la diversification ne peuvent être autorisés que dans du patrimoine bâti repéré au plan graphique.

Demande : la zone As a été créée pour un projet précis. Le règlement littéral ne devra prévoir que les règles applicables à ce projet et limiter les destinations et sous-destinations autorisées dans cette zone.

Rappel : article A.3 – 3.1.1, les abris pour animaux dans un autre cadre que celui de l'exploitation agricole ne peut être autorisé en zone A. D'ailleurs, le règlement prévoit d'en limiter l'emprise au sol mais n'autorise pas ce type de construction qui entre dans les annexes.

Recommandation : il conviendra de systématiquement préciser si la règle s'applique à l'ensemble des zones A, seulement en zone A stricte ou As (exemple article A 3.2).

c. Zone N

Demande : autoriser la sous destination l'exploitation forestière.

Demande : zone Ns, même remarque que pour la zone As.

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

Les zones AU portent sur des espaces agricoles et sont à ce jour occupées par des exploitants, soit à titre précaire soit le plus souvent en tant que locataire sous statut du fermage ou propriétaire.

Les superficies reprises aux exploitations peuvent être plus ou moins importantes avec des impacts sur le revenu de l'exploitation (perte de marge brute) voire son fonctionnement (plan d'épandage, assolement...).

Conclusion :

Le PLU tel qu'arrêté prévoit bien de diminuer la consommation foncière par rapport à la période précédente. Pour remplir totalement cet objectif, il conviendra d'être plus ambitieux sur les objectifs de densité.

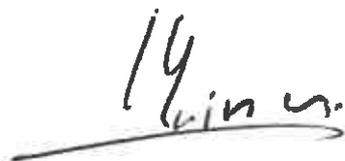
La Chambre d'agriculture émet un avis favorable à la condition de la prise en considération de ses remarques.

Nos services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Souhaitant vous voir partager mon attachement à cet avis,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations

Le Président,
Loïc GUINES



**SYNDICAT INTERCOMMUNAL
D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE
LES BRUYERES**

REÇU LE
27 AOÛT 2019
Mairie St-Senoux

Monsieur le Président

A

Monsieur le Maire

11 rue des Trois Huchet

35 580 SAINT-SENOUX

GUICHEN, le 19 août 2019,

**Objet : Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté le 27 mai 2019
Remarques en qualité de personne publique consultée**

Monsieur le Maire,

Le syndicat des eaux LES BRUYÈRES est intéressé par certains points de votre futur PLU.

Nos observations et questions viennent en complément de celles formulées par le SMG 35, qui vous a répondu par courrier (Courriel) daté du 24 juillet 2019.

RAPPORT DE PRÉSENTATION - TOME 1 :

Page 36 – paragraphe 4.3.2 L'EAU POTABLE :

Dans le projet, il est écrit :

« SAINT-SENOUX est concerné par le Syndicat Intercommunal des Eaux « Les Bruyères » qui regroupe 18 communes, au même titre que les communes de GUIGNEN, GUICHEN et BOURG-DES-COMPTES.

Depuis 1962, un captage d'eau potable public est existant sur la commune, au niveau du Puit Bourhan. L'eau est achetée au syndicat des eaux OUEST 35.

Le suivi du réseau en affermage est assuré par la SAUR. »

Il nous semble plus juste de rédiger ce paragraphe de la manière suivante :

« La Commune de SAINT-SENOUX est desservie en eau potable par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) LES BRUYÈRES. Ce syndicat distribue l'eau aux abonnés de 23 communes dont les communes de GUIGNEN, GUICHEN et BOURG-DES-COMPTES.

Le SIAEP LES BRUYÈRES a confié l'exploitation de son réseau et les relations avec les abonnés à la SAUR, dans le cadre d'une délégation de service public (Jusqu'au 31 décembre 2025).

Le SIAEP LES BRUYÈRES produit une partie de l'eau distribuée, notamment à la station située sur la Commune, au lieudit « Bourhan ». Pour protéger ce captage, des périmètres de protection et des servitudes ont été instaurées – Voir l'arrêté préfectoral dans le document P7.1_Servitudes.

Le SIAEP LES BRUYÈRES doit compléter sa production par des achats d'eau au Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable (SMPEP) OUEST 35. »

Page 81 – paragraphe 3.2.2 EAU POTABLE :

Le dernier paragraphe reprend une bonne part du paragraphe de la page 36. Avec les mêmes corrections à apporter :

« Sur le territoire de SAINT-SENOUX, l'alimentation en eau potable est gérée par le *Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) LES BRUYÈRES* qui regroupe 23 communes dont SAINT-SENOUX mais aussi GUICHEN, GUIGNEN, BOURG-DES-COMPTES,...

L'eau est produite en partie sur SAINT-SENOUX, au niveau de la station de Bourhan (195 m³ par jour) et en complément, la Commune est alimentée par un achat d'eau au SMPEP OUEST 35.

Le SIAEP LES BRUYÈRES a confié l'exploitation de son réseau et les relations avec les abonnés à la SAUR, dans le cadre d'une délégation de service public (Jusqu'au 31 décembre 2025). »

RAPPORT DE PRÉSENTATION - TOME 2 :

Pages 28 à 32 – Exposé des motifs d'écriture du règlement écrit :

La lecture du document nous interroge pour le cas où, à l'avenir, nous devrions modifier ou agrandir notre station.

Si notre lecture de votre PLU est correcte, les règles applicables seront celles de la page 32 – 5.3.3. La zone naturelle - où il est indiqué que :

« Les constructions... sont interdites, exceptés les cas suivants : ... - Les équipements collectifs et services publics sous conditions ».

A quoi renvoient les termes « Sous conditions » ?? A la réglementation inscrite ci-dessous ??

Article 3 : zone N

Emprise au sol – idem zone agricole = *Pas plus de 100m² pour les nouvelles habitations et 30m² pour les logements de gardiennage supplémentaires.*

60m² max pour les extensions de la construction d'origine.

L'emprise au sol des constructions annexées ne doit pas excéder 60m².

Hauteur des constructions - *6m max pour les toitures en pente et terrasse + combles et attiques aménageable ; 4.5m max pour les annexes dans le cadre d'habitations.*

4m max pour les équipements et service

Règles d'implantation –

Voies et emprises publiques : *25m de recul par rapport à la RD 48 et 84 ; 5m de recul dans les autres cas ; recul de 15m par rapport aux cours d'eau.*

Limites séparatives : soit à l'appui, soit avec un recul de 3m.

Même propriété : *20 m max entre l'habitation et les annexes.*

Et les article 4 à 8 : idem zone UC et UE.

Ces règles ne nous laissent que peu de marge de manoeuvre (60 m² et pas plus de 4 mètres de haut) pour aménager notre station.

Au cas où les futures réglementations nous imposeraient de nouveaux aménagements sur la filière de traitement, est-ce que votre règlement serait « compatible » ou ne deviendrait-il pas contraignant, voir bloquant ??

Ne serait-il pas prudent :

Soit de préciser que ces règles d'emprise, de hauteur et d'implantation ne concernent pas la station ?
Soit créer une subdivision de la zone N calquée sur notre périmètre de protection immédiat avec des règles spécifiques, renvoyant sur les règles nationales en matière de construction / aménagement d'une station d'eau potable ?

Page 85 :

S'agissant du même paragraphe, nous faisons les mêmes observations que dans le tome 1.

P6 ZONAGE :

P60 PLU STSENOUX COULEUR et P61 PLU STSENOUX NORD :

Comme indiqué à la fin du courrier du SMG 35, une partie de la parcelle section ZL n°10b (Les Champs Hervus) doit être inscrite en espace boisé classé.

En effet, si elle peut paraître clairsemée à ce jour, elle est en cours de reboisement sous la surveillance des services de l'État.

Et il y a également un boisement à l'est qui n'est pas inscrit, sur les parcelles 15, 43, 89 et partie de la 90 qui sont dans les périmètres rapprochés sensibles (Cf. image ci-dessous).



P7 ANNEXES

P7.1 Plan servitude existant

Les différents périmètres de protection sont certes présents dans vos documents. En effet, il est possible de trouver l'arrêté préfectoral et le plan annexé dans le document P7.1_Servitudes.

Toutefois, nous regrettons que le plan général des servitudes ne différencie pas les différents périmètres ; d'autant que le SMG indique avoir fourni ces données informatiques et que l'on n'en trouve pas trace de l'existence des périmètres sur les documents P6 de zonage.

Ainsi, les périmètres seraient mieux portés à la connaissance du public.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à ce courrier,

Veillez agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président
Joël SIELLER



A La Roche Bernard, le 17 janvier 2019

M. Jean-Pierre CORMIER
Mairie
11 rue Trois Huchet
35580 SAINT-SENOUX

Objet : Analyse des inventaires communaux des zones humides
Affaire suivie par : Anne LE NORMAND : anne.lenormand@eptb-vilaine.fr

Monsieur le Maire,

La Commission Permanente de la Commission Locale de l'Eau du SAGE Vilaine qui s'est réunie le 10 janvier 2019, a examiné votre inventaire communal des milieux humides.

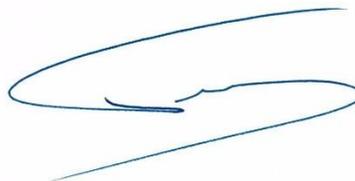
La Commission Permanente a validé votre inventaire en application de la méthode d'analyse validée par la CLE le 21 octobre 2015.

Par ailleurs, nous vous rappelons que votre inventaire n'est pas opposable à la Police de l'Eau et que sa validation ne dédouane pas les porteurs de projet d'aménagement (collectivités, agriculteurs, promoteurs immobiliers...) d'une éventuelle destruction ou altération de milieu humide non inventorié.

Votre inventaire est un outil de connaissance que nos services mettent en ligne sur Géobretagne, dans les limites des données dont nous disposons. Nous vous invitons donc à nous transmettre vos nouvelles données afin de mettre à jour cette information.

Vous remerciant pour votre contribution à l'amélioration de la qualité de l'eau par la protection stricte de nos milieux humides, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de ma considération distinguée.

Le Président de la CLE du SAGE Vilaine



Michel DEMOLDER



Mairie de Saint-Senoux
11 rue des Trois Huchet
35580 SAINT SENOUX

A l'attention de M. le Maire

Nos références GM/19-031

Vos références

Email gmarie@smg35.fr

Téléphone 02.99.85.65.32

Objet Avis sur arrêt PLU de Saint Senoux

Rennes, le 24 juillet 2019

Monsieur le Maire,

Par délibération en date du 27 mai 2019, le Conseil Municipal de Saint-Senoux a approuvé l'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Par ce présent courrier, je vous apporte les remarques suivantes, à prendre en compte, pour une mise en conformité du périmètre de protection de captage AEP présent sur votre commune, avec le PLU de Saint-Senoux.

En premier lieu, je tiens à préciser les activités interdites sur la totalité du périmètre rapproché du captage de Bourhan par l'AP du 16/09/2004, absolument à retrouver dans tous les documents d'urbanisme concernés :

- **Toute nouvelle construction** à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau, de celles réalisées pour supprimer des sources de pollution et celles en extension ou en rénovation autour des habitations en place (**ce qui signifie que les nouvelles constructions sont interdites y compris pour les exploitations agricoles, par contre les extensions et les rénovations sont possibles**)
- **Le déboisement et la suppression des friches**, l'exploitation du bois étant possible
- **La suppression des talus et des haies**, l'exploitation du bois étant possible

Ceci concerne les zones A et N dans lesquelles se situent le périmètre de protection du captage AEP

P5_Règlement écrit

Je vous propose d'écrire la phrase suivante ou une phrase similaire spécifiant l'existence d'un périmètre de protection de captage AEP. Notamment au niveau des points suivants :

TITRE V (TITRE IV ?) : Dispositions applicables à la zone agricole

Cette zone est partiellement incluse dans un périmètre de protection de captage AEP, les règles les plus restrictives s'appliqueront sur la zone (voir arrêté préfectoral du 16/09/2004 en annexes du PLU)

TITRE VI (TITRE V ?) : Dispositions applicables à la zone naturelle

Idem

P7.1_Servitudes

Tableau des servitudes (AS1) : OK

Annexes : OK

Plan des servitudes : Aucun

P60_PLU_STSENOUX_COULEUR et P61_PLU_STSENOUX_NORD-1

Aucun tracé, ni légende concernant le périmètre de protection du captage de Bourhan (Identifié sur couche PPC informatisée transmise au bureau d'études, par ma collègue Marina CHARDRONNAY).

Néanmoins, je vous retranscris la signification des sigles relatifs à la couche PPC (à retraduire en totalité dans la légende) :

- PPI = périmètre de protection immédiate
- PRS = périmètre de protection rapprochée sensible
- PRC = périmètre de protection rapprochée complémentaire

Espace boisé classé : à rajouter la parcelle ZL10b

... / ...

Restant à votre disposition pour de plus amples informations, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.



Gisèle MARIE

Copie : Ouest Am', SIAEP Les Bruyères



PREFET D'ILLE-ET-VILAINE

Direction départementale des Territoires et de la Mer

SEHCV
Service Espace Habitat et Cadre de Vie
Pôle Urbanisme et Cadre de Vie
Secrétariat CDPENAF

Affaire suivie par : Marie-Ange BON
Tél : 02.90.02.33.39
Mél : ddtm-cdpnaf@ille-et-vilaine.gouv.fr

Rennes, le 11 FEV. 2020

Le directeur départemental

à

Monsieur le Maire de Saint-Senoux
11 rue des trois Huchet
35580 SAINT-SENOUX

Objet : Consultation de la CDPENAF

Monsieur le Maire,

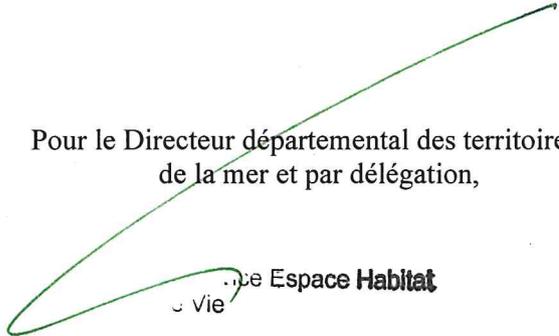
Par mèl du 6 janvier dernier, vous avez saisi la CDPENAF pour l'informer des modifications effectuées dans le cadre de l'approbation de votre PLU, concernant le règlement des annexes et extensions en zones A et N.

Je vous informe que celles-ci ont été portées à la connaissance des membres de la commission du 4 février 2020.

Je vous rappelle, pour mémoire, que la CDPENAF préconise qu'en zones A et N l'emprise au sol cumulée des annexes, piscines ou panneaux photovoltaïques compris, ne dépasse pas 60 m².

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Directeur départemental des territoires et
de la mer et par délégation,


Service Espace Habitat
et Cadre de Vie

Lionel Bras