



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHASNÉ SUR ILLET

TABLEAU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET DE PLU /

*VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL
MUNICIPAL DU 6 JUILLET 2017 APPROUVANT LES DISPOSITIONS DU
PLAN LOCAL D'URBANISME*

Thème	Remarques	Réponse communale
Avis de la Préfecture : avis favorable avec 5 réserves et des remarques		
Réserves		
Rapport de présentation	Les objectifs chiffrés de modération d'espace seront explicités.	Cet objectif a été explicité dans le chapitre « Orientation n°1 du PADD » du Tome 2 du rapport de présentation.
Rapport de présentation	Le diagnostic sur les déplacements sera à compléter.	Le chapitre « Mobilité et déplacements » du Tome 1 du rapport de présentation a été modifié dans ce sens. Présentation plus détaillée des transports en commun (Gare de Chevaigné, réseau Star présent à Saint-Sulpice-la-Forêt et liaison Illenoo) ainsi que des aires de covoiturage de Chasné sur Illet et de Saint-Sulpice-la-Forêt. L'inventaire complet des stationnements réalisé en 2015 par la commune a été annexé au Tome 1 du rapport de présentation.
Règlement graphique	La zone AUs du Val sera réduite dans une logique d'évitement de la zone humide.	La zone AUs du Val a été réduite sur la partie concernée par la présence d'une zone humide.
OAP	L'OAP du secteur rue de l'école devra être complété en précisant l'objectif de programmation de 10 logements.	Une programmation de 10 logements a été indiquée dans l'OAP du secteur rue de l'école.
Règlement	Les documents doivent être précisés pour être conforme aux dispositions en vigueur s'agissant des destinations et sous-destination ainsi que du règlement de la zone agricole.	Les documents ont été modifiés dans ce sens. Voir les avis ci-après.
Remarques relatives à : Environnement, agriculture		
TVB - Règlement graphique	Le classement en EBC, comme dans le POS, du seul petit boisement de la commune mérite d'être examiné.	Le Bois de la Roualle a été classé. L'article 4 des dispositions générales a été complété par un chapitre définissant la règle des espaces boisés classés (EBC).
TVB - Règlement graphique	Des haies à créer auraient pu être prévues afin de conforter ou restaurer les corridors écologiques dégradés ou renforcer les connexions entre les corridors identifiés.	L'ensemble des haies existantes de la commune a été protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le réseau bocager existant est encore bien présent sur le territoire. La commune n'a pas souhaité ajouter la création de haies supplémentaires pour ne pas contraindre les exploitants agricoles à en planter de nouvelles et à les entretenir. Des mesures compensatoires sont toutefois prévues en cas de destruction de linéaires.
TVB - Inv. Zones humides	La mise à jour de l'inventaire des zones humides doit être transmise à la CLE du SAGE Vilaine pour validation.	L'inventaire des zones humides a été transmis à la CLE du SAGE Vilaine qui l'a validé en Commission Permanente du 13 septembre 2016. Le courrier de validation a été joint au dossier d'approbation dans l'annexe 5.8 avec l'inventaire des zones humides.
TVB - Cours d'eau – Page 72 et 82 Tome 1 RP	La carte dite progressive des écoulements susceptibles d'être des cours d'eau, fait apparaître sur le territoire de la commune de Chasné-sur-Illet des écoulements complémentaires au réseau	Le chapitre « Environnement naturel et paysages » du Tome 1 du rapport de présentation a été modifié dans ce sens.

	hydrographique figurant dans le rapport de présentation qu'il convient de prendre en compte.	La légende de présentation de la carte du réseau hydrographique distingue les deux sources de données existantes. La carte de présentation de la TVB a également été actualisée avec ces données.
TVB – Patrimoine – Page 84 Tome 1 RP	Le Service Régional de l'Archéologie demande que la page 84 du rapport de présentation soit enrichie par les préconisations formulées lors du porter à connaissance et que soit explicitée leur prise en compte.	Les préconisations de la page 63 du PAC ont été intégrées aux dispositions générales du règlement écrit ainsi que dans l'annexe 5.4 du PLU.
Changement de destination – Page 85 Tome 1 RP	Eclaircir le choix des bâtiments accolés soumis à changement de destination.	Concernant les bâtiments accolés à l'habitation, la plupart sont des annexes à l'habitat et de ce fait entre dans la destination « habitat ». Ils n'ont donc pas besoin d'un changement de destination pour devenir habitable. Afin d'éviter que d'anciennes étable, grange, laiterie, écurie ... accolées à l'habitation puissent devenir habitables sans changement de destination car elles pourraient être considérées comme des annexes, le choix a été fait de définir des critères de sélection spécifiques à ces bâtiments explicités page 85 du Tome 1 du rapport de présentation : <ul style="list-style-type: none"> - Une emprise cadastrale différente du bâtiment principal habité : c'est-à-dire que le numéro de la parcelle sur laquelle se situe le bâtiment est différent de celui du bâtiment d'habitation (la question du propriétaire ne se pose pas). - Un aspect extérieur non-uniforme au bâtiment habité : en termes de hauteur, de forme de toiture, de façade (matériaux notamment). - Un volume de taille plus important que le bâtiment habité (les granges, écuries, étables... accolés à l'habitation ayant le plus souvent des volumes plus importants que celle-ci.).
Remarques relatives à : Habitat		
PADD – Page 12	Le PADD fait référence au PLH du Pays de Liffré or celui-ci n'ayant pas été renouvelé, il faut faire référence au projet de territoire.	Ce point a été corrigé. Il a également été fait référence à la délibération prise par la Communauté de communes du Pays de Liffré le 15 janvier 2014 réaffirmant certains objectifs de production en matière d'habitat.
Document graphique	La commune aurait pu également utiliser les servitudes de mixité sociale pour renforcer la prise en compte des objectifs de production de logements sociaux.	La commune considère que l'indication des objectifs de production de logements sociaux au sein des OAP et du règlement écrit pour les zones UA et UB est suffisante au regard de la taille de la commune.
OAP	Aucune part de logement social n'est programmée sur les 2 OAP de renouvellement urbain alors que leur situation est propice pour en accueillir.	Compte tenu du potentiel de densification relativement limité de ces secteurs, il est difficile d'y indiquer un pourcentage minimum de logements sociaux.
Remarques relatives à : Rapport de présentation		
Changement de destination	Le PLU ne quantifie pas le potentiel de production de logements par changement de destination en zone agricole.	Dans les OAP, page 8 et dans le tome 2 du rapport de présentation pages 27, 49 et 80, il est indiqué un potentiel de changement de destination de 27 logements dont il est estimé qu'1 changement de destination sera réalisé

		par an dans la durée de vie du PLU. Cela correspond au rythme moyen de changements de destination réalisés ces dernières années.
Risques – Page 87 Tome 1 RP	« L'aléa retrait gonflement des argiles », les risques « mouvement de terrain » et « coulées de boues » ne sont pas mentionnés. L'aléa « risque inondation » n'est pas localisé sur la commune, ni qualifié.	Ces données ont été mentionnés dans le chapitre « Risques et nuisances » du Tome 1 du rapport de présentation. Les zones d'aléa « risque inondation » ont été reportées dans le plan de zonage. Il a été précisé dans le rapport de présentation que la station d'épuration située au nord du bourg ainsi que quelques bâtiments agricoles situés dans la vallée de l'Illet se situent en zone d'aléa.
Énergies renouvelables – Page 95	La consommation et la production d'énergies renouvelables ne sont pas chiffrés et développés précisément.	Le chapitre « Gestion des ressources » a été complété avec l'analyse de la consommation énergétique et des modes de production d'énergies renouvelables du territoire.
Rapport de présentation – Transports – Pages 55 à 63	L'offre de transports collectifs aurait pu être analysée plus précisément ainsi que le développement du co-voiturage.	Cf réponse aux réserves.
PADD – Transports – Page 16	Le PADD aurait pu être complété sur l'ensemble des pratiques modales (covoiturage et intermodalité).	La phrase ci-dessous a été ajoutée au PADD : Favoriser les pratiques intermodales (gare de Chevaigné, aire de covoiturage de Chasné sur Illet et de Saint-Sulpice-la-Forêt, lignes des réseaux Illenoo et Star).
Remarques relatives à : PADD		
Consommation des espaces – Page 14	Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace de 10% à expliciter.	Cf réponse aux réserves.
Risques – Page 20	Territorialiser l'objectif de protéger les biens et les personnes face aux risques.	Les zones d'aléa ont été reportées dans le plan de zonage.
Remarques relatives à : OAP		
OAP – ZAC Champs des Buttes – Page 46 Tome 2 RP	Le programme de la tranche 2 de la ZAC du Champ des Buttes aurait mérité d'être repris dans une OAP portant sur la zone en extension urbaine au nord du bourg.	Le secteur de la tranche 2 de la ZAC ayant d'ores et déjà fait l'objet d'une étude d'aménagement lors des dossiers de création et de réalisation, seul le plan de composition a été joint au dossier. Le plan d'aménagement détaillé de la zone est présenté dans le chapitre « La Zone d'Aménagement Concerté du Champs des buttes » du diagnostic, dans le chapitre « Les milieux naturels, faune et flore, continuités écologiques » du Tome 2 du rapport de présentation ainsi qu'en annexe 5.2 du PLU. Par ailleurs, les orientations d'aménagement générales du bourg présentées page 12 du dossier OAP intègre la tranche 2 de la ZAC du Champ des Buttes. Ce plan permet d'apprécier la cohérence du projet de développement communal avec la ZAC (Tranches 1 et 2).
OAP – Rue des écoles	Compléter l'OAP sur ce secteur en précisant les objectifs en termes de programmation ou à défaut classer ce secteur en zone AUs pour que la commune soit en mesure de maîtriser son aménagement.	Les objectifs en termes de programmation ont été intégrés à l'OAP. Cf. réponse aux réserves.

Remarques relatives à : Règlement graphique

Cours d'eau, zones inondables et périmètres OAP	Il conviendra de reporter ces éléments sur le règlement graphique.	Les zones potentiellement inondables et les périmètres des OAP ont été reportés sur le règlement graphique. Les cours d'eau n'ont pas été ajoutés étant donné que l'inventaire devant être réalisé courant 2017 par l'IAV n'a pas encore été effectué.
Zone humide secteur du Val	Cf réserves.	Cf réserves.
Emplacement réservé n°2 – Page 77 Tome 2 RP + Règlement graphique	L'emplacement réservé n°2 « création d'un équipement public » doit être précisé et justifié sur un véritable projet.	Un projet à long terme d'équipement public à vocation sportive et culturelle est prévu sur ce terrain. Par ailleurs, le tableau du règlement graphique a été complété avec une colonne présentant le destinataire de l'emplacement réservé.
Marges de recul	La distance de recul par rapport à l'axe de la voie RD97 au sud de la commune doit être indiquée sur le plan.	La distance de 25m a été rajoutée sur le plan.
Ligne de recul le long de la RD106	Cette disposition mérite de faire l'objet d'un plan plus détaillé du secteur afin de mieux identifier les parcelles et le bâti concernés.	Afin de faciliter l'instruction, un plan zoomé sur ce secteur a été réalisé et apparaît sur le même plan A0.
Périmètre de protection de l'Abbaye de St Sulpice La Forêt	Le périmètre de protection de l'Abbaye fait l'objet d'une annexe au titre des servitudes d'utilité publique, il pourrait être reporté sur le règlement graphique pour une meilleure visibilité des terrains affectés.	La servitude a été ajoutée sur le plan pour une meilleure visibilité des terrains concernés par celle-ci.
Zones humides	Le règlement graphique indique un inventaire réalisé en 2015 tandis que le rapport de présentation indique un inventaire réalisé en 2016. Mettre en cohérence les documents.	Les documents ont été mis en cohérence. L'inventaire réalisé par Aquascop a été réalisé en 2016 et non 2015.
Sigles des zones	En cas de reprographie en noir et blanc, il serait utile de répartir les sigles correspondants sur les plans.	Les sigles de chaque zone ont été reportés au plan de zonage.

Remarques relatives à : Règlement littéral

Abris	La définition d'un abri n'indique pas la même emprise au sol que dans le règlement. De plus, les abris sont interdits s'ils ne sont pas liés à une exploitation agricole.	Les abris ont été intégrés dans les annexes et disposent désormais de la même réglementation que celles-ci sauf celle relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives. (Cf avis Chambre d'agriculture).
Destinations	Les définitions doivent être mises en conformité avec celles de l'arrêté du 10/11/2016.	Les définitions ont été mises en conformité avec l'arrêté.
Destinations/Sous-destinations	Les sous-destinations ne peuvent pas être scindées dans le règlement du PLU.	La sous-destination « artisanat » a été remplacée par la sous-destination « artisanat et commerce de détail » dans la zone UB afin d'être compatible avec les sous-destinations du code de l'urbanisme. La commune ne souhaite pas limiter cette sous-destination à la zone UA afin de ne pas bloquer d'éventuels projets d'artisanat avec une activité commerciale de vente de services de types salon de coiffure, imprimeur, serrurier, pressing, cordonnerie, etc. qui voudraient éventuellement s'implanter en zone UB.
Destinations/Sous-destinations	En zone A, la sous-destination est autorisée par changement de destination pour la création éventuelle de salle de fêtes/réception	La sous-destination « salle d'art et de spectacle » a été supprimée (cf. avis SCoT du Pays de Rennes). La sous-destination « autres équipements recevant du public » a été intégrée afin de permettre la réalisation de salles

	alors que ce type de bâtiment entre dans la sous-destination « autres équipements recevant du public ».	de réception privées (par changement de destination). (Cf. avis Chambre d'agriculture).
Changement de destination	<p>L'absence de repérage des bâtiments susceptibles d'être concernés par un changement de destination des bâtiments liés à une exploitation agricole rend cette disposition difficilement applicable.</p> <p>Faut-il considérer que l'affectation d'un bâtiment existant à un usage considéré comme le prolongement de l'activité agricole constitue un changement de destination ?</p> <p>Il faudra ajouter dans le règlement que le changement de destination en zone A est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.</p>	<p>Pour changer de destination, un bâtiment doit répondre à la liste des critères indiquée page 85 du Tome 1 du rapport de présentation. Cette liste est suffisamment précise pour permettre d'identifier les bâtiments pouvant changer de destination.</p> <p>Dans le lexique du règlement, il est précisé que « les constructions liées aux activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation » sont à destination « exploitation agricole ». Un changement de destination n'est donc pas nécessaire.</p> <p>Ce point a été ajouté au règlement dans les zones A, Anc, Ah et Ae. Par ailleurs, les dispositions générales du règlement rappellent également que les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.</p>
Extensions/Annexes	Le règlement ne doit permettre que les extensions et les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU (et pas aux constructions).	Le règlement a été modifié dans ce sens (cf. avis CDPENAF).
STECAL économiques	La sous-destination appropriée pour les activités de maçonnerie, couverture neuf et réparation, travaux publics et terrassement présentent dans les STECAL est celle de l'« Industrie » et non « Artisanat ».	<p>La sous-destination a été remplacée par celle de l'industrie.</p> <p>Le STECAL situé au lieu-dit « Les Bargaignes » a été supprimé car l'activité a été récemment délocalisée.</p> <p>Par ailleurs, l'activité de commerce de détail alimentaire sur éventaires et marchés située au lieu-dit « Le Haut Noyer » n'appartient pas à la sous-destination « Industrie » mais à « Artisanat et commerce de détail ». Ce STECAL « activités économiques » ne peut donc être conservé.</p> <p>Le PLU ne comprend donc que 3 STECAL « activités économiques ».</p>
Zones inondables	La commune doit mettre son règlement en compatibilité avec les dispositions du Plan de Gestion des Risques d'inondation Loire-Bretagne 2016-2012.	<p>Les dispositions du PGRI ont été intégrées dans les dispositions générales du règlement.</p> <p>La compatibilité a également été déclinée dans le chapitre « compatibilité avec les documents supra-communaux » du Tome 2 du rapport de présentation.</p>
Remarques relatives à : Annexes		
Servitudes d'utilité publique	<p>Les coordonnées du gestionnaire de chaque servitude sont à joindre ainsi que les informations et les prescriptions relatives à ces servitudes.</p> <p>Le réseau électrique moyenne tension devra être reporté. RTE signale des anomalies de report de ligne.</p>	<p>Les coordonnées, informations et prescriptions relatives aux servitudes ont été ajoutées.</p> <p>La carte du réseau électrique moyenne tension transmis par le RTE a été intégrée dans l'annexe 5.1 des servitudes.</p>

	L'inventaire des zones humides ne figure pas dans les annexes.	L'inventaire des zones humides a été ajouté en annexe 5.8 avec le courrier de validation de la CLE.
--	--	---

Thème	Remarques	Réponse communale
Avis de la CDPENAF : avis favorable avec 2 réserves		
Extensions/Annexes en zone A – Page 59	Dans les zones agricoles, les extensions et les annexes ne sont autorisées que pour les maisons d'habitation pour les tiers. Or le règlement autorise les extensions et les annexes des constructions existantes.	Le règlement a été modifié en conséquence. Le terme « constructions » a été remplacé par celui de « maisons d'habitation ». (cf. Avis Préfecture).
Extensions/Annexes en zone A – Page 62	Le règlement mentionne que « l'extension d'un logement ne doit pas générer la création de nouveaux logements », mais ne prévoit rien de semblable pour les annexes.	Le règlement a été modifié afin qu'il soit stipulé que les annexes n'ont pas vocation à se transformer en logement nouveau.
Périmètre de réciprocité – Page 59	Il serait souhaitable que le respect d'interdistance des 100 mètres concerne également les exploitations dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.	La notion de 2 ans a été ajoutée au règlement des zones A, Anc, Ae, et Ah.
STECAL	Aucune observation.	-

Thème	Remarques	Réponse communale
Avis de la Chambre d'Agriculture : avis favorable avec 1 réserve et des remarques		
Règlement graphique – Zone N (réserve)	Le zonage N est strictement calé sur le cadastre. Or ce dernier n'a pas vocation à traduire la trame verte. La zone N inclut de nombreuses parcelles agricoles exploitées en rotation de céréales et va bien au-delà des couvertures végétales permanentes obligatoires le long des cours d'eau. L'épaisseur de la zone N doit être revue au plus près de la réalité du terrain.	Il convient de rappeler que la zone N interdit uniquement la construction de nouveaux bâtiments agricoles et non l'exploitation des terres. Par ailleurs, l'avis de la MRAE et du SCoT du Pays de Rennes vont dans le sens du zonage N arrêté. Pour rappel, la superficie des zones agricoles a été augmentée de 15% et celle des zones naturelles a été diminuée de 20% par rapport au POS. La commune préfère donc maintenir la zone N arrêtée.
Règlement graphique	Indiquer le nom des zones sur le plan graphique.	Le nom des zones a été ajouté au plan de zonage (cf. avis de la Préfecture).
Règlement écrit – Définition – Page 15 et 18	Préciser que les annexes n'ont pas vocation à être transformées en habitations nouvelles. Reprendre la définition d'une exploitation agricole de l'article L. 311-1 du Code rural.	Remarque prise en compte (cf. avis CDPENAF). La définition de l'exploitation agricole de l'article L. 311-1 du Code rural a été reprise.
Règlement écrit – Article A1.1 – Page 58	Modifier la sous-destination « salle d'art et de spectacle » par « Autres équipements recevant du public ».	La sous-destination « salle d'art et de spectacle » a été supprimée (cf. avis SCoT du Pays de Rennes). La sous-destination « autres équipements recevant du public » a été intégrée afin de permettre la réalisation de salles de réception privées (par changement de destination).

Règlement écrit – Article A1.2 - Périmètres de réciprocité – Page 59	Revoir la rédaction du règlement en ce qui concerne le périmètre de réciprocité car tel que rédigé il pourrait figer l'évolution des exploitations agricoles qui ont des tiers présents à moins de 100m. Modifier le terme « activité agricole » par « exploitation agricole ».	Le règlement a été modifié en indiquant « Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre les <u>exploitations agricoles</u> avoisinantes y compris celles ayant cessé leur activité depuis moins de deux ans, la qualité paysagère du site et, <u>de ne pas aggraver la distance par rapport aux tiers : ...</u> ».
Règlement écrit – Logement de fonction – Page 59	Préciser que la notion de présence permanente s'apprécie au regard de la taille et de la nature de l'activité agricole qui la nécessite.	Lors de l'instruction des permis de construire, la Chambre d'Agriculture n'est pas consultée pour les demandes de constructions de nouveau logement de fonction. Afin de faciliter la lecture du règlement et l'instruction des permis, la commune maintient la rédaction actuelle. Un seul logement de fonction sera donc autorisé par site nécessitant une présence permanente, qu'importe la nature de l'activité agricole et sa taille.
Règlement écrit - Changements de destination – Page 59	Mieux encadrer les changements de destination nécessaires à l'exploitation agricole en précisant qu'ils doivent être liés à la diversification de l'exploitation agricole. Limiter l'emprise au sol ou le nombre de changement de destination en gîte.	Le règlement a été modifié en indiquant « à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles, d'être liés à la diversification de l'exploitation agricole ... ». (Cf Avis SCoT). Concernant la limitation du changement de destination en gîte, la question a été posée à la Chambre d'Agriculture de savoir comment le règlement pouvait être rédigé afin de les limiter, sans aucune réponse apportée à ce jour.
Règlement écrit – abris en zone A – Page 15	Les abris pour animaux domestiques ne peuvent être autorisés en zone A seulement s'ils sont considérés comme des annexes.	Les abris ont été indiqués comme étant des annexes dans le lexique mais en maintenant la sous-définition de l'abri (construction facilement démontable, emprise au sol < 30m ²). Dans le règlement de la zone A, les règles indiquées pour les abris ont été supprimées sauf celle relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives.

Thème	Remarques	Réponse communale
Avis du SCoT du Pays de Rennes : avis favorable avec 3 remarques		
Règlement écrit de la zone A – Page 58 et 59 <u>En particulier</u>	La rédaction des articles A1.1 et A1.2 doit évoluer afin de bien garantir que les constructions autorisées en zone A soient en lien avec l'activité agricole.	Concernant les exploitants agricoles, le règlement a été modifié en indiquant « à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles, d'être liés à la diversification de l'exploitation agricole et dans le but de recevoir ... » (Cf Chambre d'agriculture). Concernant les tiers, les destinations indiquées dans le règlement ne sont possibles que par changement de destination d'un bâtiment d'intérêt patrimonial repéré au document graphique et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole (en dehors du périmètre de réciprocité de 100m), sachant que la demande passera en CDPENAF (avis conforme). Le PLU ayant été conçu pour privilégier l'équité pour tous, la commune souhaite que les habitants résidant en zone Agricole puissent (comme les

		<p>exploitants) avoir la possibilité de créer des gîtes, chambres d'hôtes, restaurants, dans des bâtiments existants.</p> <p>Les destinations suivantes ont été supprimées : l'artisanat et les salles d'art et de spectacle (leur définition ne correspondant pas à celles de l'arrêté du 10/11/2016).</p> <p>La sous-destination « autres équipements recevant du public » a été intégrée afin de permettre la réalisation de salles de réception privées (par changement de destination).</p> <p>Les destinations : restauration et hébergement hôtelier et touristique sont maintenues.</p> <p>Voir également la réponse apportée concernant la sous-destination « artisanat et commerce de détail ». (Cf. Avis Préfecture).</p>
Règlement écrit des zones UA et UB – Page 29 et 38 toiture	<p>Le SCoT indique dans son DOO que les dispositifs susceptibles de garantir le confort thermique des logements doivent être favorisés dans les documents d'urbanisme afin d'atténuer les effets du réchauffement climatique en milieu urbain.</p> <p>La rédaction actuelle du règlement sur les toitures en zone UA et UB, rend difficile l'utilisation de certains dispositifs notamment pour les logements avec des toitures terrasses.</p>	<p>En zones UA et UB, le règlement a été modifié ainsi :</p> <p>5. « Pour toute construction neuve, si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans, celle-ci doit être réalisée en ardoise ou en matériaux présentant une couleur similaire à l'ardoise ».</p> <p>8. L'implantation de végétation est autorisée sur les toitures terrasses.</p>
Règlement écrit zone UL – Page 47	<p>Le SCoT indique que « les documents d'urbanisme devront rechercher le développement du recours aux énergies renouvelables ». Le règlement de la zone UL autorise seulement l'installation de panneaux solaires en toiture or de nouveaux équipements de production d'énergie existent, qui pourraient également être autorisés.</p>	<p>Le règlement de la zone UL a été modifié en ajoutant dans l'article 2.2.1 que « les équipements permettant la production et/ou le stockage de l'énergie » sont autorisés.</p>

Thème	Remarques	Réponse communale
Avis de RTE : observations		
Annexes - Servitudes d'Utilité Publique	<p>Revoir la symbologie au regard du standard CNIG.</p> <p>Indiquer le nom des ouvrages sur le plan des servitudes.</p> <p>Noter l'appellation complète et le niveau de tension dans la liste des servitudes I4 ainsi que les coordonnées du groupe maintenance.</p> <p>Joindre la note d'information sur la servitude I4 en annexe des servitudes.</p>	<p>Les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique (5.1) ont été modifiées comme souhaité par le RTE.</p>
Règlement écrit – Page 97	<p>Article N 2.1.3 et chapitres spécifiques : adapter l'écriture du règlement afin que les ouvrages puissent être autorisés.</p>	<p>Le règlement a été modifié en indiquant dans les zones concernées par une ligne existante, les dispositions stipulées par le RTE.</p> <p><u>Article N 2.1.3 de la zone N et sous-secteurs (hauteur des constructions) :</u></p>

		<p>« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».</p> <p><u>Chapitres spécifiques :</u></p> <p>« Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et RTE à la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques ».</p>
--	--	--

Thème	Remarques	Réponse communale
Avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale : recommandations		
Rapport de présentation – Cohérence du PLU avec le SCoT	Etayer la cohérence du document d'urbanisme avec les orientations et les objectifs portés par le SCoT du Pays de Rennes en lien avec l'économie de l'espace et la préservation des espaces naturels.	Les orientations et les objectifs du SCoT du Pays de Rennes ont été pris en compte lors de l'élaboration du PLU. Dans son avis, le SCoT n'émet aucune remarque quant à un défaut de cohérence entre le projet et le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pays de Rennes en ce qui concerne l'économie de l'espace et la préservation des espaces naturels.
OAP	<p>L'absence d'OAP sur le secteur de la tranche 2 de la ZAC du Champ des Buttes fait défaut afin de pouvoir apprécier pleinement le projet de développement communal dans son ensemble.</p> <p>Approfondir la présentation de l'articulation entre les orientations d'aménagement de la ZAC et les différentes orientations du projet d'aménagement et de développement durables.</p>	<p>Cf. avis Préfecture. Le plan d'aménagement détaillé de la zone est présenté dans le chapitre « La Zone d'Aménagement Concerté du Champs des buttes » du diagnostic, dans le chapitre « Les milieux naturels, faune et flore, continuités écologiques » du Tome 2 du rapport de présentation ainsi qu'en annexe 5.2 du PLU.</p> <p>Par ailleurs, les orientations d'aménagement générales du bourg présentées page 12 du dossier OAP intègre la tranche 2 de la ZAC du Champ des Buttes. Ce plan permet d'apprécier pleinement le projet de développement communal dans son ensemble.</p> <p>Il permet également de comprendre la cohérence entre les orientations d'aménagement de la ZAC et celles du PADD. Un chapitre « Articulation entre les orientations de la ZAC du Champs des Buttes et le PADD » a été ajouté dans le Tome 2 du rapport de présentation. Un tableau de synthèse présente la prise en compte des objectifs de la ZAC dans le PADD. Le plan évoqué ci-dessus y est associé.</p>

<p>Rapport de présentation – Articulation ZAC du Champ des Buttes / Projet d'aménagement du PLU</p>	<p>L'évaluation environnementale doit intégrer le projet de ZAC du Champ des Buttes (superficie, orientations d'aménagement, impact sur les liaisons naturelles) ainsi que les observations formulées par l'autorité environnementale au stade de la réalisation.</p> <p>Développer l'évaluation environnementale quant au scénario (hypothèse démographiques, projet global d'aménagement territorial) retenu pour fonder le projet de développement communal.</p>	<p>La ZAC du Champ des Buttes (tranche 1 et 2) a fait l'objet d'une étude d'impact en 2007 et d'une étude d'impact complémentaire en 2009. Une synthèse de ces études et les observations formulées par l'autorité environnementale ont été intégrées en introduction de l'évaluation environnementale « Rappel de l'étude d'impact du projet de zone d'aménagement concerté « Le Champ des Buttes » ».</p> <p>Ces points sont développés dans la partie « Choix retenus pour établir le projet de territoire » du Tome 2 du rapport de présentation. Concernant le taux croissance démographique de 1,95%, il correspond à celui de la période 1999-2013. Ce point a fait l'objet d'une justification approfondie dans la partie évoquée ci-dessus.</p>
<p>Rapport de présentation – Justification de la traduction des ensembles naturels du SCoT</p>	<p>Indiquer la méthode employée pour adapter la délimitation des grands ensembles naturels et les fonds de vallées et grandes liaisons naturelles à conforter du SCoT.</p>	<p>L'étude n'a pas cherché à « traduire » les périmètres délimités dans le cadre du SCoT. Les données SIG ont été reprises en l'état afin de vérifier l'exclusion de tout secteur d'artificialisation des grands ensembles naturels inventoriés dans le cadre du SCoT. Cela a été précisé dans le chapitre « Les milieux naturels, faune et flore, continuités écologiques » de l'évaluation environnementale.</p>
<p>Rapport de présentation – Relation bourg et continuités écologiques</p>	<p>Mieux prendre en considération la situation du bourg en interface avec des continuités écologiques importantes telles que les vallées de la Choinette et de l'Illet et s'assurer du maintien de leurs fonctionnalités.</p> <p>Exclure les secteurs de la rue de l'école et de la tranche 2 de la ZAC de l'artificialisation ou, à défaut, démontrer l'absence d'alternative et s'assurer d'une prise en compte adaptée de l'environnement et de l'absence d'impact résiduel.</p>	<p>Cela a été précisé dans le chapitre « Les milieux naturels, faune et flore, continuités écologiques » de l'évaluation environnementale.</p> <p>À noter que la tranche 2 de la ZAC du Champ des Buttes a déjà fait l'objet d'une étude d'impact environnemental et qu'elle fait l'objet d'un aménagement pluviales et paysager spécifique.</p> <p>Il est également rappelé que l'OAP du secteur de la rue de l'école indique 2 objectifs allant dans le sens de la protection du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en valeur la vallée de la Choinette par des fonds de parcelles qualitatifs. ▪ Imposer la perméabilité des futurs aménagements pour limiter l'afflux d'eau et favoriser le bon fonctionnement hydrologique de la vallée de la Choinette et adapter les constructions à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux ». <p>Le règlement de la zone UB va également dans ce sens, en incitant à la limitation de l'imperméabilisation des sols des espaces non-bâti.</p>
<p>Règlement graphique</p>	<p>Certains secteurs en périphérie des marges des fonds de vallées ainsi qu'en lisière de la forêt de Rennes sont reclassés des secteurs NDb en zone agricole dans le PLU. Développer les évaluations des incidences environnementales de ces évolutions.</p>	<p>Ces secteurs ont été classés en zone agricole dans le PLU car il s'agit de terres agricoles dont la majorité est cultivée. De plus, pour celles situées en lisière de la forêt de Rennes, elles ne sont pas répertoriées dans le SCoT comme faisant partie de l'armature écologique du territoire.</p>

Rapport de présentation - Diagnostic agricole	Compléter l'analyse des conséquences des projets d'extensions des zones urbaines sur les terres agricoles en prenant en considération leur valeur agronomique.	La valeur agronomique calculée sur la base du revenu cadastral est de 61,44 €/hectare pour le secteur de la Porte Pilet. Les terres agricoles de ce secteur sont donc de bonne qualité. Toutefois, la logique de recentrer l'urbanisation sur le bourg et notamment à proximité du site de la Porte Pilet a prédominé dans le choix qui a été retenu. La Porte Pilet a récemment fait l'objet d'un important investissement (espace vert et de loisir) qui pourra être utilisé par les nouveaux résidents de ce secteur. Ce point a été précisé dans le chapitre « la gestion économe et qualitative de l'espace » de l'évaluation environnementale.
Rapport de présentation – Consommation foncière	<p>En termes de densité, les principes d'aménagement portés par les OAP augmentent par rapport à la situation existante et tendent vers l'objectif du SCoT d'un minimum de 20 logements/hectare sans toutefois l'atteindre nécessairement. Exemple de la ZAC du Champ des Buttes.</p> <p>Les nouvelles orientations correspondent toutefois à un net accroissement de la consommation d'espace par rapport aux tendances réelles constatées entre 2008 et 2014 (environ 13 à 14 hectares contre 5 hectare). Il est recommandé d'optimiser la consommation des ressources foncières.</p>	<p>Le projet de la ZAC couvre une superficie de 9,15 hectares pour la construction de 139 logements. Toutefois, ce secteur inclut l'école actuelle, la garderie et la bibliothèque, une réserve foncière à destination de l'école, une maison intercommunale, un espace public, un jardin collectif et des stationnements dont l'usage dépasse les besoins de l'opération.</p> <p>Les principes de calcul de la densité du SCoT sont les suivants (page 42 du DOO) : la densité est calculée sur la base de périmètre de l'opération duquel sont déduits :</p> <ul style="list-style-type: none"> – les espaces rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives, – et l'emprise des équipements, des espaces naturels et agricoles, des ouvrages de réseaux et d'infrastructure, dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier. <p>Par conséquent, en excluant ces équipements, la surface devant être considérée pour le calcul de densité est d'environ 7,5 hectares et non 9,15 hectares. La densité de la ZAC est donc d'environ 18,5 logements à l'hectare ce qui tend vers l'objectif du SCoT approuvé en 2015. Ce point a été précisé dans le chapitre « la gestion économe et qualitative de l'espace » de l'évaluation environnementale.</p> <p>Pour les autres secteurs AUc ou AUs (la Porte Pilet, le Val et le Placis-Rocher-Grand Clos), la densité varie entre 19,5 et 20,5 logements par hectare, ce qui répond entièrement aux objectifs du SCoT.</p> <p>Les 12,72 hectares affichés dans l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (page 9 OAP) incluent les lots restants de la tranche 1 de la ZAC (environ 2 hectare) qui a déjà été viabilisée et est en partie construite ainsi que les surfaces potentiellement densifiables des espaces urbanisés.</p>

		<p>L'objectif du PADD de limiter la consommation des espaces porte sur les espaces naturels et agricoles et non sur les espaces artificialisés.</p> <p>En retirant ces espaces artificialisés potentiellement densifiables, les extensions urbaines potentiellement consommatrices d'espaces agricoles représentent 8,69 hectares, ce qui correspond à l'objectif affiché dans le PADD.</p> <p>Par ailleurs, la comparaison avec la tendance passée doit se faire sur une même durée. Les 4,9 hectares consommés sur la période 2008-2014 l'ont été sur 7 ans. Si l'on applique la même durée que celle du PLU (15 ans), la tendance passée est de 10,5 hectares et non de 5 hectares (voir page 17 du Tome 1 du rapport de présentation).</p> <p>Par conséquent, le PLU limite bien la consommation des espaces agricoles et naturels d'environ 15% par rapport à la tendance passée, ce qui par ailleurs est légèrement supérieur à l'objectif de 10% affiché dans le PADD.</p>
<p>Rapport de présentation - Assainissement</p>	<p>Compléter et approfondir l'évaluation en matière d'assainissement des eaux usées.</p> <p>Ces stations présentent en l'état actuel, des non-conformités quant aux performances des ouvrages et équipements (notamment en ce qui concerne le phosphore total) ou des dépassements de charge</p>	<p>Concernant la station d'épuration de « la Frèche Mitau », le chapitre « La gestion de l'eau : Eau potable et assainissement » de l'évaluation environnementale et l'annexe sanitaire prennent en compte les raccordements sur les communes de Chasné sur Illet et de Mouazé. L'analyse a intégré les projets de développement des deux communes à horizon 15 ans.</p> <p>Concernant la station d'épuration de Saint Sulpice la Forêt, seules les habitations (une quarantaine) situées au Champ Thébault sont connectées à cette station. Aucune zone « à urbaniser » n'est prévue sur ce secteur et le potentiel de densification y est estimé à environ 10 logements. L'impact du projet de développement de Chasné sur Illet sera donc très limité sur la capacité de la station d'épuration.</p> <p>La commune de Saint Sulpice la Forêt aura à justifier l'adéquation de son projet de développement avec la station d'épuration lors de la révision de son PLU.</p> <p>Ce point a été ajouté dans le chapitre « La gestion de l'eau : Eau potable et assainissement » de l'évaluation environnementale.</p> <p>Ce point sera étudié par la commune.</p>

	hydraulique en période de nappe haute ainsi que certains dysfonctionnements. L'autorité environnementale recommande, quant au traitement des eaux usées, qu'il est impératif, avant tout nouveau raccordement, que des solutions soient mises en œuvre pour remédier aux dysfonctionnements constatés.	
Énergie / Transports	Renforcer l'efficacité du PLU en étant plus incitatif en matière de consommation énergétique et de développement des énergies renouvelables ainsi qu'en favorisant davantage le développement et l'usage des transports en commun et des modes de déplacements alternatifs aux échelles communales et intercommunales.	<p>En matière de consommation énergétique et de développement des énergies renouvelables, la commune considère que les normes de construction récentes tendent vers de objectifs déjà élevés de limitation de la consommation énergétique des bâtiments.</p> <p>Le chapitre « La maîtrise de l'énergie » du Tome 1 du rapport de présentation a été complété avec l'analyse de la consommation énergétique et des modes de production d'énergies renouvelables du territoire. Le chapitre « Mobilité et déplacements » a également été approfondie. Il intègre les horaires et la fréquentation des lignes de transport en commun ainsi qu'une présentation des aires de covoiturage situées sur ou à proximité de la commune. L'inventaire complet des stationnements réalisé en 2015 par la commune a été annexé au Tome 1 du rapport de présentation. (Cf. Avis préfecture).</p> <p>Par ailleurs, bien que la commune ne peut pas décider du nombre d'arrêt et de la fréquence de passage des transports en commun qui pourrait faciliter le trajet domicile-travail, en concentrant la totalité des secteurs de développement d'habitations à proximité des arrêts de bus, des commerces, services et équipements existants, le projet d'aménagement communal favorise concrètement les modes de déplacements alternatifs à la voiture.</p> <p>En outre, la phrase ci-dessous a été ajoutée au PADD (Cf. Avis préfecture) : Favoriser les pratiques intermodales (gare de Chevaigné, aires de covoiturage de Chasné sur Illet et Saint-Sulpice-la-Forêt, lignes des réseaux Illenoo et Star).</p>

Thème	Remarques	Réponse communale
Avis du Conseil Départemental		
Routes départementales	L'accès sur la RD 97 pour l'OAP de « la Porte Pilet » devra se faire le plus au Sud possible de la parcelle afin d'améliorer la visibilité sur les véhicules venant du centre de Chasné sur Illet.	<p>Cela a été précisé dans l'OAP et dans le rapport de présentation.</p> <p>L'accès nord du secteur est prévu via la rue du lotissement du Clos Lorin.</p>

	L'accès sur la RD 25 pour l'OAP de « la Porte Pilet » n'est pas possible. Pour l'OAP « le Val », l'accès sur la RD 106 n'est possible que si la RD 106 est totalement réaménagée.	Cela a été précisé dans l'OAP et dans le rapport de présentation.
--	--	---

Thème	Remarques	Réponse communale
Avis de la Région Bretagne		
	Aucune observation	-

Thème	Remarques	Réponse communale
Prise en compte de l'enquête publique et du rapport du commissaire enquêteur		
Emplacement réservé n°5 secteur du Val	Demande de suppression de l'emplacement réservé. Demande d'accès sur la RD 106.	L'emplacement réservé est conservé. Un principe d'accès routier sur la RD 106 a été ajouté sur l'OAP du secteur du Val.
Zones AUs, OAP du Val et du Placis Rocher	Le règlement de la zone AUs n'autorise que des équipements d'intérêt collectif et des services publics. La zone AUs dans le règlement écrit doit-elle être maintenue ?	L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUs (AUs>AUc) nécessitera une modification du PLU. La destination logement et les sous-destination logement et hébergement seront autorisées à ce moment. Afin de présenter une information claire pour les administrés, il a été précisé dans le dossier des OAP que les secteurs AUs pourront accueillir des logements suite à une modification du PLU. Le nom du secteur Placis Rocher sera complété par Grand Clos.
Icônes de percées visuelles OAP rue de l'école	Les percées visuelles entravent-elles la constructibilité dans la zone UB ? Pourquoi les cônes de vues ne sont pas indiqués sur la limite entre la zone UB et la zone N ? Pourquoi il est indiqué « chemin piéton » sur l'accès privé B 1222 ?	Les cônes de vues sont indiqués dans l'intérêt de maintenir voire de favoriser les vues depuis la rue de l'école en direction de la Choinette. Les percées visuelles n'empêchent pas la constructibilité du secteur mais l'implantation des constructions devra favoriser la préservation de la vue existante notamment depuis la rue de l'école en direction du fond de vallée. L'indication « chemin piéton » a été supprimée de l'OAP.
Patrimoine bâti pouvant changer de destination	Demande de réintégration d'un hangar en bauge répertorié au précédent inventaire (fiche 88). Pour pallier à l'absence de prescriptions et pouvoir dans le cadre d'une modification du PLU réintégrer certains bâtis d'intérêt local, est-il possible d'envisager de compléter le règlement en précisant « Le changement de destination est possible sous réserve de retrouver les caractéristiques principales architecturales qui ont permis son inscription à l'inventaire ».	Le bâtiment n'a pas été réintégré car il ne répond pas aux caractéristiques exposées page 85 du Tome 1 du rapport de présentation. Dans les zones A, Anc et Ae du règlement écrit, il a été ajouté « Le changement de destination est possible sous réserve de retrouver les caractéristiques principales architecturales qui ont permis son inscription à l'inventaire ».

	Le bâti d'intérêt situé dans des exploitations agricoles pourrait être réintégré à l'inventaire dans le cadre d'une modification du PLU afin de permettre le changement de destination et de favoriser la diversification des activités agricoles.	C'est déjà le cas bien que le bâti ne soit pas repéré sur le document graphique.
EARL de la Choinette	<p>Demande qu'une partie de leur bâti et parcelles soit en zonage Ae et non A.</p> <p>Demande de modification dans les sous-destinations afin de pouvoir réaliser leurs projets.</p> <p>Demande de changer le périmètre de réciprocité des 100 mètres au profit de la notion de non réduction des inter distances avec les tiers. Demande de suppression de la notion de patrimoine vernaculaire.</p> <p>Recommandation du commissaire enquêteur de compléter le règlement de la zone A en précisant que les bâtiments concernés doivent être situés à moins de x mètres (à définir) du site d'exploitation et des bâtiments principaux.</p>	<p>La zone A est plus appropriée que la zone Ae. Un projet de salle de réception ne pourra se faire que par changement de destination et à condition d'être lié à la diversification de l'exploitation agricole.</p> <p>La sous-destination « Autres équipements recevant du public » a été ajoutée. Oui. Cf Avis de la Chambre d'agriculture.</p> <p>La notion a été remplacée par « petit patrimoine ».</p> <p>Non. Les règles complétées avec les remarques de la chambre d'agriculture et la CDPENAF sont adaptées.</p>
Demandes d'urbanisation dans les hameaux, zonage Ah	Plusieurs demandes de constructibilité de parcelles actuellement classées en zone agricole à proximité des hameaux de La Barbotais et de La Chesnaie aux Butteaux.	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes indique qu'« <i>en dehors des cas d'extension autorisés dans la tache urbaine ou en extension de celle-ci (...), seules les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, peuvent accueillir à titre exceptionnel de nouvelles constructions susceptibles de concourir, uniquement, à leur densification.</i> » (Thème 7 / Limiter la consommation des espaces-agro-naturels) du document d'orientation et d'objectifs du SCoT. Pour des raisons de compatibilité avec le SCoT du Pays de Rennes, l'extension des enveloppes urbaines existantes de ces hameaux ne peut être réalisée. C'est notamment le cas pour les hameaux de la Barbotais-le Placis Moulin et de la Chesnaie aux Butteaux.
Demande d'urbanisation en zone A	Demandes de constructibilité aux lieux-dits « la Cormerais » et « Épinettes ».	La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) adoptée en 2014 a fortement limité les possibilités de développement en secteurs agricole et naturel. L'article L 151-13 du code de l'urbanisme indique que « <i>le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions (...)</i> ». Le caractère « <i>exceptionnel</i> » limite fortement le nombre de secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Deux secteurs ont été retenus sur la commune : les hameaux de la Barbotais-le Placis Moulin et de la Chesnaie aux Butteaux. Certains facteurs

		<p>ont favorisé ce choix, un nombre d'habitations relativement important, une connexion au réseau d'assainissement collectif, un impact paysager, environnemental et agricole nul et une desserte en transport en commun (ligne 4b Rennes-Gahard du réseau Illenoo).</p> <p>Les secteurs de « la Cormerais » et des « Épinettes » n'ont par exemple pas été retenus car ils sont constitués d'un nombre trop peu important de constructions pour envisager un STECAL.</p>
Zones humides	<p>Terres agricoles classées à tort en zone humide.</p> <p>Zone de remblais à classer en zone humide au lieu-dit « Les Bargaignes ».</p> <p>Désaccord avec les zones humides dans le secteur de La Mettrie.</p>	<p>L'inventaire a été réalisé en 2016 par un bureau d'études spécialisé. Une mise à jour sera réalisée à l'occasion d'une révision du PLU.</p>
Courrier du Maire	<p>Plusieurs demandes de modification du règlement écrit pour favoriser sa lisibilité.</p> <p>Demande d'ajout de la sous-destination « Industrie » dans les zones A et Ae afin de permettre l'installation des artisans du secteur de la construction dans ces secteurs par changement de destination.</p> <p>Une demande de modification du règlement graphique. Le zonage Ae du secteur des Bargaignes est non pertinent car aucune activité n'y est recensée.</p>	<p>Ces modifications mineures ont été apportées.</p> <p>La destination « Industrie a été ajoutée dans les zones A et Ae sous réserve de la présence des équipements nécessaires : capacité des réseaux, de la voirie, du stationnement. En zone A, l'installation d'une industrie (artisan du secteur de la construction par exemple) ne pourra se faire que par changement de destination et à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles. Le changement de destination d'une construction est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers, au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.</p> <p>Le STECAL des Bargaignes a été retiré.</p>