

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

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

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

### 1) Approche globale, éléments de contexte et développement local :

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

### 2) Recommandations relatives aux enjeux environnementaux

#### 2-1) Paysage :

##### Un diagnostic qui pourrait être approfondi

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

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

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

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

### **Une approche de la végétation qui mérite débat**

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

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

### **OAP développement urbain**

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

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

### **Un réseau de chemins qui mériterait une OAP**

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

## **2-2) Eau**

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

Il convient donc, lors de toute opération d'aménagement sur la commune et notamment dans les OAP, de réduire tous les ruissellements et écoulements de polluants vers les cours d'eau, par la mise en place de zones tampons, la restauration de zones humides, de haies, la déconnexion de fossés circulants. Il convient de réduire l'imperméabilisation nouvelle des sols et de désimperméabiliser les grandes superficies déjà imperméables (parkings par exemple). La renaturation du lit des cours d'eau (remise dans leur lit d'origine), de leur vallée et de leurs sources (dédrainage des zones de sources) permettra également de mieux épurer les pollutions diffuses. La suppression des plans d'eau qui sont sans usage ou intérêt écologique est également à étudier, notamment pour ceux situés directement sur cours d'eau. L'utilisation de solutions fondées sur la nature doit être prioritaire.

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