Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

Révision du PLU de la commune de Torcé
Projet arrêté par délibération du 23 septembre 2019

Avis des services de l'État sur le projet de territoire au regard des objectifs du développement durable

Par délibération du 23 septembre 2019, le conseil municipal de Torcé a arrêté le projet de PLU. Conformément aux articles L.153-16 et R.153-4 du code de l'urbanisme, le dossier a été transmis à la Préfète pour avis.

Torcé fait partie de la communauté d'agglomération de Vitré-communauté. Elle est située à une dizaine de kilomètres au sud-ouest de Vitré. La RN157 place Torcé à environ 35 kms à l'est de Rennes et environ 45 km à l'ouest de Laval.

Le territoire s'étend sur une superficie de 1 403 ha. et compte 1.185 habitants (INSEE 2016).

Torcé est identifiée comme pôle de proximité dans l'armature territoriale du SCoT du Pays de Vitré approuvé le 15 février 2018.

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 :

- **Demandes** : l'État souhaite que la collectivité apporte une réponse favorable aux propos avancés afin de prendre en compte les politiques publiques qu'il conduit.

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

- **Observations** : 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 sur la période couverte par le PLU, 2018-2030. Cela correspond à l'accueil d'environ 330 habitants supplémentaires pour atteindre 1500 habitants. Cet objectif interpelle, car il est nettement supérieur aux estimations du SCoT et du PLH qui retiennent respectivement +1,25 % et +1,35 % de croissance annuelle.

Si la période 2011-2016 montre effectivement une augmentation de la population, celle-ci se limite à +0,8 %. D'autre part, le dernier recensement s'est conclu par une légère baisse, comptabilisant 1190 habitants en 2015 et 1185 habitants en 2016.

À noter que les +0,8 % sont principalement dus au solde naturel (+1,1 %) alors que le solde migratoire est négatif (-0,3 %). Cela peut traduire une difficulté d'accueillir les personnes extérieures à la commune. On recense aussi une population jeune (43 % de moins de 30 ans), résultant de l'attractivité de la commune dans les années 1990-2000, même si la tendance actuelle est plutôt au vieillissement de la population.

Ces constats laissent penser que l'objectif de croissance démographique (1,5 %) est élevé et très incertain.

Concernant le logement, le PLU estime les besoins sur la période à 134 nouveaux logements, soit 11 par an sur 12 ans. La prévision tient compte d'un desserrement des ménages passant de 2,7 à 2,48 personnes d'ici 2030. Le SCoT de son côté prévoit 2,6 personnes par ménage sur les pôles de proximité à l'horizon 2035. Cet important écart crée mathématiquement un besoin surévalué non négligeable d'une vingtaine de logements qu'il conviendrait de justifier davantage. Le desserrement connaît en effet un ralentissement.

Il est aussi utile de relever que l'objectif de production de logements est beaucoup plus élevé que l'objectif du PLH. Le PLH prévoit une production de 36 logements sur 6 ans, soit 72 logements si on ramène aux 12 années du PLU soit 62 de moins que l'objectif affiché par le PLU. Il est cependant vrai que, le PLH admet une mutualisation entre les communes d'un même secteur. Ainsi, Torcé, qui est la commune la plus peuplée des communes rurales du secteur « Est », apparaît aussi comme la plus attractive de par sa situation (échangeur RN157) et son bassin d'emploi (ZA de Montigné). L'objectif élevé de production de logements permettrait de compenser la faible production constatée dans les communes voisines (Gennes-sur-Seiche, Brielles, Vergéal). D'autre part Torcé ne dispose pas d'un vivier de logements vacants sur son territoire (2,6 % en 2016, 12 logements).

Le PADD ne fixe pas d'objectifs de production de logements aidés. Le SCoT et le PLH les « encouragent » mais sans en imposer la réalisation. Torcé dispose néanmoins de près de 10 % de logements locatifs sociaux. Par contre la commune affiche la volonté de maintenir une offre locative et de favoriser la mixité de l'habitat et le parcours résidentiel. La traduction réglementaire de cette volonté n'est pas évidente, que ce soit dans le règlement ou les OAP. Par exemple, l'OAP « des Lagunes » propose uniquement l'habitat individuel comme forme urbaine sur les 4,8 ha et sans logements locatifs sociaux. En l'absence de telles dispositions, le taux actuel de logements locatifs sociaux pourrait diminuer.

Demande :

- **Il conviendra de réduire significativement les besoins en logements afin de ne pas fragiliser l'armature territoriale définie dans le SCoT et le PLH, c'est-à-dire les pôles relais du secteur.**

Recommandations :

- **Les perspectives de croissance démographique devraient être réévaluées et, en tout état de cause, ne pas dépasser les objectifs du SCoT et du PLH. Le desserrement des ménages demande à être justifié ou revu sur la base de la prévision du SCoT.**
- **Le besoin en logements serait à recalculer en conséquence.**
- **S'agissant de la mixité urbaine et sociale, en réponse au PADD, le PLU pourrait comporter, à titre indicatif, des objectifs plus clairement exprimés.**

b) Densité, besoins en foncier, densification

Le PADD donne comme objectif une densité moyenne de 17 logements à l'hectare. Les OAP « des Lagunes » et « du Pré Clos » imposent aussi 17 logements mais comme densité minimale.

Par contre, dans les recommandations générales des OAP, il est précisé que la densité moyenne des nouvelles opérations ne pourra être inférieure à 15 logements à l'hectare ; ce qui est incohérent et ne paraît une garantie suffisante pour atteindre l'objectif du PADD de 17 log/ha.

Compte tenu du besoin important de production de logements retenu par le PLU, il est fortement recommandé de retenir l'objectif de 18 log/ha pour économiser l'espace.

Un inventaire des capacités de densification a été réalisé dans le cadre du diagnostic et a permis d'évaluer le nombre de parcelles mobilisables, localisées au sein de l'agglomération. Au total un potentiel d'une quarantaine de logements est retenu, soit 30 % des besoins, en incluant le lotissement du Pré Clos en cours. On en déduit que 94 logements sont à créer en extension urbaine, nécessitant 5,5 hectares (17 log/ha). La consommation foncière pour l'habitat repose donc en totalité sur les deux OAP habitat (4,8 + 0,9 ha).

Mais il faut rappeler que les besoins en foncier sont calculés sur un objectif de 134 logements et d'une croissance démographique de 1,5 % largement supérieurs aux prévisions du SCoT et du PLH. En se rapprochant de données du PLH les besoins en foncier pourraient être revus à la baisse, notamment la zone 1AUE au nord (OAP « des Lagunes », 4,8 ha) qui pourrait être réduite.

De ce fait, et même si la commune affiche un taux de vacance très faible (2,6 % en 2016), le PLU se doit d'être plus modéré en ce qui concerne le foncier à consommer.

Concernant la consommation foncière, il convient d'examiner les surfaces à urbaniser liées aux activités et aux équipements. Les secteurs en question sont couverts par des OAP.

Ainsi, le PLU prévoit une zone 1AUA de 1,22 ha à destination d'activités économiques et d'équipements. La localisation de cette zone par rapport aux espaces agricoles pose question. Elle est en effet située au sein d'une zone A, entourée de terres agricoles et à proximité des STECAL. Ce morcellement des espaces agricoles ne va pas dans le sens de la préservation du foncier agricole prévue par l'axe 3 du PADD. D'autre part, cette zone autorise les activités artisanales et de commerces, ce qui aboutirait à créer un site périphérique dans l'armature commerciale en place. Or le SCoT ne permet pas aux pôles de proximité de créer de nouveaux sites commerciaux périphériques. Cette zone 1AUA n'apparaît donc pas compatible avec le SCoT. Pour information, le parc d'activités du « Haut-Montigné » est identifié par le SCoT comme parc d'activité structurant et ne fait pas l'objet d'extension.

Enfin, Torcé réserve 3,68 ha pour une zone 1AUL en extension urbaine au sud de la zone UL existante. La surface envisagée destinée aux équipements sportifs et de loisirs paraît démesurée. Elle sera en continuité de la zone UL existante totalisant déjà 2,72 ha. Le PLU apporte trop peu de précisions sur les projets envisagés.

Demande :

- **Le PLU devra supprimer la création de la zone 1AUA, afin d'être en cohérence avec l'axe 3 du PADD mais aussi avec les orientations du SCoT. En outre, sa justification n'apparaît pas au regard des zones d'activités (ZA) existantes situées dans les communes proches, ZA dont la commercialisation n'est pas achevée.**
- **Les commerces doivent être exclus des zones d'activités périphériques.**
- **Un objectif de 18 log/ha devra être retenu, compte tenu du besoin important de production de logements.**

Recommandation :

- **La consommation foncière pour les zones 1AUE et 1AUL pourrait être diminuée.**
  Il est nécessaire de tout mettre en œuvre pour atteindre un objectif de diminution de la consommation foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols. Ce principe de gestion économe de l'espace est renforcé par une instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 demandant d'inscrire le territoire dans la trajectoire de zéro artificialisation nette à terme.

c) Constructions en zones naturelles et agricoles

Trois STECAL sur 5,39 ha cumulés sont justifiés par des activités économiques existantes (fleuriste, boulangerie et alimentation animale). Ils sont situés le long de la RD 33 sur le secteur "les Rues".

La délimitation du STECAL pour l'entreprise Districera (alimentation animale) est d'environ 3,7 ha dont 1 ha libre de construction.

Un STECAL de 5,19 ha est justifié par des activités touristiques existantes en développement. Il est situé à l'est de la commune en limite d'Etrelles. Le périmètre du STECAL correspond à la surface du parc du château. Le règlement permet la création d'un seul bâtiment (100 m² d'emprise au sol minimum).

Par ailleurs, le PLU autorise en zones A et N l'extension et les annexes des bâtiments à usage d'habitation, ainsi que, pour la zone A, le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique. Le règlement est trop permissif puisqu'il autorise une emprise des annexes jusqu'à 50 m² auxquels il est possible de cumuler une piscine. De plus, un ou deux abris pour animaux sans lien avec une exploitation agricole semblent possible sur terrain isolé de l'habitation. Le recul par rapport aux bâtiments agricoles n'est pas mentionné de manière suffisamment claire.

Les sous destinations « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public » cochées comme « autorisées sous conditions en zone A et N doivent être retirées. Un règlement de PLU ne peut permettre la réhabilitation de constructions illégales.

Demandes :

- **Sur la constructibilité en zones A et N : s'agissant des annexes, la surface cumulée devra être limitée à 60m² sans distinction du type d'annexes (abri de jardin, piscine, abri pour animaux…) ; les abris pour animaux hors exploitations agricoles ne doivent pas être autorisés en dehors du cadre des annexes à l'habitation.**
- **La liste des destinations et sous destinations admises doivent être réduite pour compatible avec la vocation des zones A et N.**
- **La disposition concernant les constructions irrégulières ou illégales devra être supprimée.**
- **Le respect d'une distance de 100 m. minimum entre les extensions et les annexes vis-à-vis des installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans doit aussi être mentionné explicitement.**

Recommandation :

- **Le STECAL pour l'entreprise Districera (zone U dans le PLU en vigueur) devrait être délimité au plus juste des besoins.**

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)

La commune ne dispose pas de grands réservoirs écologiques. Néanmoins une dizaine de réservoirs de petite superficie est recensée, localisée près des cours d'eau. Des corridors assurent des connexions entre ces réservoirs.

Les éléments de TVB sont classés en zones A et N et font l'objet de protections environnementales (EBC, éléments de paysage, zones humides au titre des articles L.113-1 et L.151-23, C.Urba.). Le PADD aborde les questions de TVB dans l'axe 2 relatif à la protection et à la valorisation de l'environnement naturel et bâti.

Cependant quelques continuités sont entravées, principalement par des voies routières (RD777) ou ferroviaire (LGV). Une cartographie est jointe au PADD mais les ruptures ne sont pas mises en évidence. Le PLU n'apporte pas d'éléments concernant le maintien ou le renforcement de ces continuités. De plus, des OAP ne semblent pas prendre en compte certains éléments de TVB, notamment l'OAP « Chapelle St-Roch » (zone 1AUL) et celle du secteur du Haut-Montigné dans lesquelles des haies classées, ou identifiées, ou encore des zones humides n'apparaissent pas. Un complément serait à apporter sur ces points.

Il aurait en outre été intéressant de disposer d'une OAP thématique « TVB » avec cartographie. L'OAP thématique donne une vision globale et un aperçu des discontinuités écologiques afin d'envisager des mesures de renforcement de la TVB et de réduction de ces discontinuités.

Concernant le bocage, le PLU a classé des haies comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sans toutefois préciser si toutes les haies ont été prises en compte ou seulement celles répondant à des critères spécifiques. Des champs ouverts de surface importante sur les têtes de bassins versants, en amont des affluents, apparaissent dans le règlement graphique, sans haies protégées ou sans secteur de compensation.

Les zones humides sont repérées par un tramage spécifique sur les plans et classées en A ou N. Un inventaire annexé au PLU a été réalisé en février 2018. Mais il semble limité aux seuls secteurs limitrophes du bourg en voie d'être ouverts à l'urbanisation (3 zones 1AU).

L'article L.211-1 du code de l'environnement fixe la définition des zones humides. Le rapport de présentation et le complément d'inventaire doivent mentionner la définition et être revus sur la base des critères réglementaires en vigueur depuis le 28/08/2019. Les zones humides doivent également être recensées sur le critère pédologique et être préservées.

Concernant les cours d'eau, ceux-ci sont protégés par des protections de type 1 et de type 2 repérées sur les documents graphiques et dans le chapitre 2 des dispositions générales. Un recul minimum est exigé entre les constructions et les berges des cours d'eau pour leur préservation, leur restauration, l'amélioration de leur état écologique, la préservation de la TVB. Le règlement interdit les nouvelles constructions ou les extensions. Le règlement pourrait néanmoins ajouter que ces marges s'appliquent également aux affouillements, terrassements, drainages, etc.

Le corridor le long du cours d'eau au nord, ruisseau de la Largère, est classé en UA. Pour une bonne prise en compte de sa protection, un classement en zone N doit être privilégié.

Demandes :

- **L'inventaire des zones humides devra être complété et validé par la CLE du SAGE Vilaine.**
- **Le corridor le long du cours d'eau au nord, ruisseau de la Largère, devra être classé en N.**
- **Dans les OAP sectorielles, les haies, les cours d'eau, et les zones humides sont à protéger.**

Observations :

- **Une OAP thématique favoriserait la prise en compte de la TVB, par exemple la réhabilitation des haies dans les champs ouverts ou sur les limites perpendiculaires aux pentes.**
- **Il pourrait être utile de mentionner la cartographie des cours d'eau figurant dans le porter à connaissance et sur le site de l'État : http://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-Risques-naturels-et-technologiques/L-eau/Cartographie-des-cours-d-eau-en-Ille-et-Vilaine**

b) Risques et nuisances

Le rapport de présentation fait état de plusieurs risques naturels et technologiques sur le territoire, souvent de niveau faible. Le risque d'inondation par remontées de nappes est lui relativement élevé.

La prise en compte des risques dans les futurs aménagements est mentionnée dans l'axe 2 du PADD.

Néanmoins plusieurs risques ne sont pas repris dans le rapport. Le risque lié au radon, bien que faible, n'est pas relevé, tout comme la présence d'un réseau de distribution de gaz sur le territoire pourtant visible sur le plan des servitudes.

Par ailleurs, des problèmes d'inondation dus aux eaux pluviales en aval dans le talweg sont présents sur le secteur « les Rues » en zone NA (site de l'entreprise Districera et d'un hameau).

On peut ajouter que 5 sites BASIAS sont recensés sur le territoire dans la base de données BASIAS, base non exhaustive. La recherche d'éventuels sols pollués devra être effectuée avant tout aménagement.

La commune, traversée par la RN157 et la RD777, est également concernée par l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres. La partie nord de la commune est impactée (moins de 10 logements). D'autre part, la LGV passe au sud du bourg de Torcé à proximité des zones urbaines et de la future zone 1AUE. Bien qu'aucun classement ne soit arrêté sur la commune (classement en cours), des nuisances existent. Le PLU ne les aborde pas particulièrement dans sa partie réglementaire, alors que le PADD demande leur prise en compte.

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.

Concernant la qualité de l'air, il est opportun de privilégier dans les aménagements le recours à des plantations produisant peu de pollens ou de graines allergisants (à préciser dans le volet visant les aménagements paysagers par exemple). Les essences végétales considérées comme possédant un pouvoir allergisant fort sont notamment le bouleau, le noisetier, le cyprès, le platane… (http://www.pollens.fr/accueil.php, voir le guide d'information « végétation en ville » publié sur le site).

Demande :

- **Les problèmes d'inondation sur le secteur « les Rues » risque d'être aggravés par l'urbanisation de la zone 1AUA. Sa suppression est aussi demandée à ce titre.**

Observations :

- **Concernant la LGV, un arrêté préfectoral de classement sonore (niveau 2) est en cours. Cela engendrera une mise à jour du PLU. Il conviendrait d'ores et déjà de prendre en compte ce classement à titre informatif (en annexe, voire dans les documents graphiques et l'OAP du « Pré-Clos »).**
- **Le rapport de présentation pourrait mentionner les risques manquants, même si leur niveau est relativement faible.**

c) Patrimoine bâti

L'axe 2 du PADD encourage la préservation des éléments du patrimoine bâti communal. Ils sont identifiés et repérés dans le règlement graphique. Les bâtiments susceptibles de changer de destination sont également repérés sur les documents graphiques. Leurs listes sont annexées au règlement (annexes 4 et 5).

À noter aussi qu'une OAP patrimoniale renforce la préservation du cadre bâti du bourg en délimitant un secteur dans lequel des prescriptions de travaux sont édictées en complément du règlement littéral.

Observations :

- **On peut regretter que les bâtiments pouvant changer de destination, s'agissant d'éléments de patrimoine architectural, ne soient pas soumis aux mêmes prescriptions de travaux que les ensembles bâtis identifiés (chapitre 2 des Dispositions Générales).**
- **Torcé a été candidate à l'appel à projet régional « dynamisme bourgs et villes » pour la réhabilitation du site du presbytère (logements, gîte, bibliothèque, jardins familiaux…). L'aménagement futur du site n'est pas précisé, dans la mesure où celui-ci serait toujours d'actualité. Une OAP pourrait être préconisée sur ce secteur.**

d) Commerces de proximité

L'axe 3 du PADD affiche la volonté de conforter la centralité de la commune, notamment en termes de commerces et de services. On constate toutefois que le PLU ne délimite pas de centralité. Le SCoT ne l'impose pas pour les pôles de proximité mais cela aurait pu être utile dans la perspective de renforcer le centre. Par ailleurs, la création de la zone 1AUA au nord, qui autorise par exemple le commerce et l'artisanat de détail, les services ou la restauration, apparaît contradictoire avec les objectifs de proximité et de concentration recherchés.

Demande :

- **Le PLU devra supprimer la création de la zone 1AUA (déjà évoquée §1-b)**.

Recommandation :

- **Afin de conforter la centralité, le règlement graphique pourrait en délimiter le périmètre.**

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 apporte des informations sur la thématique « air, climat, énergie » à l'échelle régionale. La consommation d'électricité, les émissions de GES et la production d'énergie renouvelables sont brièvement abordées pour l'EPCI et pour la commune. Le rapport cite aussi le PCET mais aurait davantage dû se référer au PCAET en cours.

Le PADD prévoit de permettre le développement de projets de production énergétique durable (éolien, méthanisation…) et de limiter l'imperméabilisation des sols, mais on ne retrouve pas d'objectifs sur les aménagements ou les constructions durables par exemple (formes d'habitat moins énergivore...).

Les OAP et le règlement ne sont pas contraignants sur le sujet qui est finalement peu traité. Le PLU aurait pu être davantage incitatif voire prescriptif (implantation, orientation, matériaux de construction, imperméabilisation et traitement des sols…).

Observation :

- **Le PLU pourrait être renforcé sur la thématique énergie-climat, d'autant plus que Torcé apparaît comme une des communes les plus consommatrices d'énergie et les plus émettrices de GES, par an par habitant.(cf rapport de présentation)**

b) Déplacements et infrastructures

Sur la question des mobilités, le PADD est orienté sur le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture et principalement les liaisons douces. Cela doit se traduire par une réflexion en amont des opérations d'aménagement et par des choix d'urbanisation au plus proche du bourg. La volonté de diversifier l'offre est aussi affichée (covoiturage, vélo électriques, bornes de chargement…).

Par contre le PADD indique que la commune et le bourg sont desservis par les transports collectifs, ce qui ne semble pas être le cas. De ce fait, on ne comprend pas la matérialisation de 7 arrêts de car sur la cartographie du PADD.

L'emplacement réservé n°1 pour la création d'une liaison douce le long de la RD106 semble pertinent. Il relie la RD33 plus au nord. On peut tout de même regretter que cette dernière ne comporte aucun aménagement pour les cyclistes et piétons pour assurer la continuité. L'absence de cartographie sur l'ensemble de la commune dans le rapport de présentation (seule une cartographie du bourg est présente p.139) nuit à la compréhension de l'organisation des tracés existants et à créer. Les tracés auraient également pu être ajoutés sur les documents graphiques et les OAP « Pré-Clos » et « Chapelle-Saint-Roch ».

Sur les capacités de stationnement, conformément au code de l'urbanisme, le rapport de présentation dresse un inventaire des places existantes. 110 places de stationnement sont disponibles dans le bourg, ce qui semble insuffisant au regard du stationnement « sauvage » constaté. À contrario, 3 places sont exigées pour l'habitat individuel au-delà de 120 m², ce qui peut sembler beaucoup dans certains cas. Une réflexion sur la mutualisation de places pourrait s'avérer judicieuse.

Recommandations :

- **Les documents graphiques et les OAP devraient contenir les tracés des liaisons douces en distinguant celles existantes et celles projetées, les piétonnes et les cyclables.**
- **Il conviendrait d'expliquer la localisation des liaisons dans leur globalité et les enjeux de l'emplacement réservé n°1.**

Observations :

- **Le rapport indique qu'il n'y pas de transport en commun sur Torcé, contrairement au PADD qui affiche 7 arrêts de car sur une cartographie. S'il s'agit d'une prévision de desserte future, cela doit être davantage expliqué.**
- **À la demande de la SNCF, le règlement des zones où sont situées les emprises du chemin de fer pourrait comporter la possibilité de « réaliser des constructions de toute nature, installations, 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 Torcé se déploie sur le bassin versant de la Bichetière (affluent de la Vilaine Amont) et de ses affluents. Cette masse est en état écologique mauvais avec une échéance de bon état en 2027.

Le rapport de présentation manque de précisions sur la partie consacrée à l'alimentation en eau potable de la commune. Les chiffrages de production et d'échanges avec les autres syndicats, par exemple, ne sont pas datés. Des éléments sont aussi à prendre en compte pour analyser les conséquences du développement de la commune sur la ressource en eau (besoins générés par l'extension urbaine et les zones d'activité). En effet, les ressources sont limitées et déficitaires en étiage en année sèche et nécessitent des interconnexions pour assurer les besoins (cf années 2016-2017-2018-2919).

L'augmentation très significative des besoins en eau depuis 2013 (16 % pour le SYMEVAL) est également à prendre en compte, plus particulièrement dans une perspective d'adaptation au changement climatique et de développement général sur le territoire du SYMEVAL et sur l'ensemble du département.

Ce contexte doit conduire la collectivité à agir de manière concomitante pour son développement et pour la gestion et la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité et des milieux aquatiques.

Concernant la STEP, la lagune est non conforme en 2018. Une STEP à boues activées est en cours pour 1400 eqh. Ce projet doit être mis en œuvre avant les aménagements des extensions urbaines et d'activités.

Demande :

- **Les non-conformités de la STEP doivent être levées avant la réalisation des projets d'extensions urbaine ou d'activité pouvant induire une charge complémentaire.**

Recommandation :

- **Le rapport de présentation mériterait d'être plus précis sur l'analyse de la ressource en eau et plus particulières les incidences de l'extension urbaine et des zones d'activités.**

CHAPITRE 2 – AVIS SUR LA PROCÉDURE ET SUR LA FORME

a) Évaluation environnementale

Par décision du 13 juillet 2018, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a soumis le projet à évaluation environnementale. L'avis rendu par la MRAe devra être joint au dossier d'enquête publique.

b) CDPENAF

Les avis de la CDPENAF sur les STECAL et les extensions et annexes en zones A et N seront également à joindre au dossier d'enquête publique.

c) Rapport de présentation

L'ajout d'un tableau détaillé des surfaces par zone, du PLU en vigueur et du PLU révisé, permettrait d'analyser l'évolution de la consommation d'espace.

d) OAP

Afin de garantir la mixité sociale et urbaine, les OAP pourraient contenir davantage d'orientations sur la mixité des typologies d'habitat pour favoriser la diversification de l'offre de logements. Des préconisations sur les formes urbaines plus denses, les implantations, les orientations des constructions peuvent aussi être envisagées.

Les OAP pourraient être renforcées en précisant par exemple les objectifs attendus en matière de performance énergétique des constructions.

e) Règlement graphique

Le tracé de la LGV n'apparaît pas clairement sur les plans.

La représentation des zones humides sur les plans ne correspond pas au symbole de la légende.

Les numéros des zones archéologiques pourraient être ajoutés sur les documents graphiques.

f) Règlement écrit

Le règlement gagnerait à être plus prescriptif en matière de développement durable (matériaux de construction, équipements de production d'énergie, ensoleillement…).

Le règlement (ainsi que l'OAP « des Lagunes ») pourrait exprimer plus clairement la volonté d'aménager la zone 1AUE en une opération d'ensemble. En outre, le dimensionnement de cette zone semble conséquent. Il pourrait être envisagé deux secteurs, ce qui laisserait la possibilité de mener deux opérations.

Concernant les espèces exotiques envahissantes, les dispositions du PLU devront intégrer un rappel 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 sur le territoire métropolitain fixant une liste de végétaux dont l'introduction dans le milieu naturel est interdit sur tout le territoire métropolitain.

g) Servitudes

Il n'est pas mentionné la servitude T1 relative à la ligne LGV. Les terrains liés au chemin de fer devront apparaître sur le plan des servitudes sous une trame spécifique (A.126-1 du C.Urba.), en précisant qu'il s'agit d'une emprise ferroviaire. Le tableau et le plan des servitudes devront être mis à jour. Le service gestionnaire est SNCF Immobilier, Direction immobilière Territoriale de l'Ouest, 15 bd Stalingrad, 44 000 NANTES.

La représentation de la servitude PT3 est incomplète (voir document joint).

La liste et le plan des servitudes devront par ailleurs être précisés conformément à l'annexe ci-jointe.

h) Numérisation du PLU

Suite à l'ordonnance du 19 décembre 2013, relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme, toute révision de document d'urbanisme entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2020 devra faire l'objet d'une numérisation au standard CNIG et d'une publication sur le Géoportail de l'urbanisme. Au 1er janvier 2020, la mise en ligne sur le GPU des documents d'urbanisme aura des effets juridiques ; elle sera indispensable afin de les rendre exécutoires.

Le PLU doit être numérisé au format CNIG et déposé dès son approbation sur le Géoportail de l'urbanisme.

Par ailleurs, en application de l'article L133-2 du code de l'urbanisme, il conviendra d'adresser à la DDTM une version numérisée au format CNIG du PLU approuvé. (DDTM/SEHCV).

Voici 2 liens vers des documents supports permettant de réaliser l'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/ignpu/images/aide_en_ligne.pdf

Pour vous accompagner dans cette démarche, la DDTM se tient à disposition pour répondre aux questions