

## ANNEXE 1 : AVIS DES SERVICES SUR LE PLU DE LA COMMUNE DE LA SELLE-EN-LUITRE

Le Département d'Ille-et-Vilaine a été sollicité, le 19 juillet 2023 puis le 12 décembre 2023, par la commune de La Selle-en-Luitré, dans le cadre de la consultation des Personnes publiques associées, sur l'arrêt du projet de Plan local d'urbanisme de la commune de La Selle-en-Luitré (délibération du Conseil municipal en date du 5 décembre 2023).

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.

Cette nouvelle sollicitation fait suite à l'avis défavorable des personnes publiques associées du fait d'une surestimation de la mesure de la consommation d'espace effective passée et du fait d'une prise en compte insuffisante des objectifs de modération de la consommation foncière.

Concernant la consommation foncière, les propositions suivantes ont été opérées (comparatif 2023/ 2024) :

- les zones UC / UE / 1AUE ont été réduites d'environ 0,6 ha et les zones UL / 1AUL ont été réduites de 2,6 ha. La zone 2AUE inscrite dans le PLU en vigueur a été supprimée.
- la zone d'activités économiques, les zones UA et 1AUA ont été réduites d'environ 15 ha et la zone 2AUA a été réduite passant de 36,62 ha à 12,78 ha (conformément à la demande des services de l'Etat).

Pour répondre aux objectifs fixés du Plan local de l'habitat soit de +56 logements à l'horizon 2031, le nouveau Plan local de l'urbanisme prévoit désormais 29 potentialités dans le tissu urbain existant, 7 bâtiments susceptibles de changer de destination, et 30 logements déjà prévus dans les opérations en cours. Il n'y aurait plus aucun logement à réaliser en extension urbaine.

### 1) Recommandations relatives aux mobilités

#### Les infrastructures routières

##### a. Marges de recul :

Les marges de recul départementales, approuvées le 19 novembre 2012, ont été instituées pour 2 raisons essentielles :

- protéger les riverains des nuisances sonores liées au trafic routier ;
- empêcher les constructions dans l'environnement proche de la route en raison de son utilité potentielle pour des élargissements ou aménagements ultérieurs de sécurité.

Les marges de recul préconisées s'appliquent en dehors de l'agglomération. Elles constituent des zones non aedificandi le long des axes de circulation et concernent tous les secteurs non encore urbanisés de la commune classés en zone N, A et AU (à urbaniser) y compris dans le secteur Ns (secteur de STECAL) du PLU.

Dans la zone de marge de recul, l'extension des bâtiments existants est autorisée sous réserve d'être implantée dans l'alignement ou en retrait du bâtiment existant par rapport à la route départementale.

**Ces marges s'appliquent aux routes départementales traversant la commune de La Selle-en-Luitré, listées dans le tableau ci-après, elles sont à reprendre dans les documents du PLU :**

N° de RD	Classification (catégorie réseau RD)	Marges de recul hors agglomération	
		Usage habitation (mètres)	Autres usages (mètres)
N° 22	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.

Pour les routes classées D exclusivement, les marges de recul fixées par le Département le sont à titre de conseil. Ainsi la commune a la possibilité de réduire ces marges par délibération du conseil qui actera, le

cas échéant, de l'engagement de la responsabilité communale notamment en matière de nuisances sonores. Cette délibération doit être adressée au Département.

#### **b. Plans d'alignement (servitudes de reculement) :**

**Lorsqu'ils existent, les plans d'alignement doivent être annexés au PLU au titre des servitudes d'utilité publique pour être opposables aux tiers.**

Ils fixent la ligne séparative des voies publiques et des propriétés privées en limitant le droit d'utilisation du sol par des servitudes non aedificandi sur les propriétés non bâties et non confortandi sur le bâti existant. De fait, ils constituent un moyen juridique d'élargissement et de modernisation des voies publiques (modification possible de l'assiette des voies publiques par déplacement des limites préexistantes).

La non-reprise du plan d'alignement au tableau des servitudes le rend inopérant. Cependant, le plan d'alignement n'est pas abrogé, mais devient simplement non opposable.

#### **c. Sécurité des accès sur RD :**

Dans l'objectif de garantir la sécurité des accès sur les voies publiques et notamment les routes départementales, il convient de prévoir dans les dispositions générales du règlement écrit un article spécifique indiquant :

L'article R111-5 du code de l'urbanisme, bien que n'étant plus d'ordre public, reste applicable sur le territoire de la commune :

L'article R111-5 « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. »

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserves de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

## **2) Recommandations relatives aux enjeux environnementaux**

### **a) Espaces Naturels Sensibles (ENS) :**

Aucun Espace Naturel Sensible n'est présent sur la commune de La Selle-en-Luitré. La commune n'est également pas concernée par des zones d'inventaires (ZNIEFF) ou Natura 2000.

La Trame Verte et Bleue est prise en compte dans le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et les règlements du plan local d'urbanisme de La Selle-en-Luitré.

Plusieurs éléments ne sont pas repris dans les autres documents pour bien définir et prendre en compte cette trame verte et bleue. Les éléments fragmentant la trame ne sont pas identifiés sur la carte du projet d'aménagement et de développement durable, bien qu'ils le soient sur les autres documents. Dans ce même contexte, 12 points de vigilance avaient été identifiés sur l'OAP TVB de la dernière version de PLU transmise pour avis. Sur cette version, seuls 11 points ont été notifiés sur cette OAP, et seuls 10 de ces points sont représentés sur la cartographie en p.9. Il serait nécessaire de faire figurer tous les points de vigilance évoqués, et une question peut se poser sur la disparition du douzième point : une action a-t-elle été mise en place pour pallier la fragmentation sur le secteur concerné ? De plus, bien que plusieurs sous-trames soient citées et identifiées sur la cartographie, on peut noter un manque d'identification des milieux ouverts de la trame verte. La partie des milieux prairiaux de la sous-trame « bocage » identifiée dans le SRCE Bretagne et la cartographie des grands types de végétation (visualisation et téléchargement des couches SIG ici : <http://www.cbnbrest.fr/flux-actualites/411>) élaborée par le conservatoire botanique de Brest, auraient pu être reprises lors de la phase d'identification des différentes sous-trames les plus représentatives des enjeux du territoire (prairies). La préservation des prairies et de la biodiversité associée à ces milieux constitue en effet un enjeu fort dans le territoire La Selle-en-Luitré. Ces prairies sont à identifier

et font partie de la matrice agricole à l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » qui constitue un espace de reconquête écologique potentielle.

Ensuite, il n'est pas fait mention des espèces exotiques envahissantes : aucun diagnostic n'a été réalisé sur le sujet dans le rapport de présentation et il serait intéressant d'identifier les secteurs à enjeux sur la commune, souvent en relation avec les espèces allergisantes citées dans l'OAP thématique TVB. Une liste des espèces exotiques envahissantes d'Ille-et-Vilaine pourrait être ajoutée à l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » et compléter la liste des essences locales qui a bien été ajoutée au PLU.

En ce qui concerne les OAP sectorielles, des recommandations de plantation d'essences locales sont bien inscrites dans les principes généraux. Il serait intéressant d'y ajouter d'autres préconisations de l'OAP TVB afin que les mesures en faveur de la biodiversité soient bien prises en compte : absence de clôtures ou clôtures perméables, ajout de nichoirs sur les habitations, parkings perméables, absence d'éclairages nocturnes, ... De plus, il est indiqué que l'ancien terrain de football de la commune sera réaménagé en zone naturelle : une OAP sectorielle pour cet aménagement a bien été ajoutée avec la liste d'essences locales recommandées : le robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*) figure dans cette liste. Il devrait être retiré de la liste car il figure parmi les plantes invasives potentielles de Bretagne (d'après le Conservatoire Botanique de Brest).

En ce qui concerne les règlements, il est indiqué sur le règlement écrit que plusieurs éléments sont identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Cela n'apparaît pas sur le règlement graphique : les éléments qui devraient clairement être identifiés au titre de cet article sur les règlements écrits et graphiques sont les suivants : « haie à protéger », « zones humides à préserver », « espace paysager à préserver », « cours d'eau inventoriés à protéger ». De plus, les vergers pourraient être ajoutés comme des éléments à enjeu faisant partie de la TVB au sein du rapport de présentation et de l'OAP TVB. Ils pourraient également figurer sur ce règlement graphique comme les « espaces paysager à préserver ». La cartographie des grands types de végétation élaborée par le conservatoire botanique de Brest peut servir de support pour les localiser.

En complément de la TVB, la commune comprend plusieurs secteurs faisant partie de trames mammifères et qui présentent donc un intérêt écologique. Ainsi, une majeure partie de la commune représente une trame de continuité pour les chiroptères. Toute la zone humide longeant les cours d'eau au nord, au centre et à l'ouest de la commune représente également une trame de continuité pour le blaireau européen, le campagnol amphibie, et en partie pour la loutre d'Europe. En particulier le campagnol amphibie (*Arvicola sapidus*) est classé parmi les espèces protégées en France, ce qui entraîne l'interdiction de sa destruction, mais aussi celle de ses habitats.

Ces éléments devraient figurer sur l'état initial de l'environnement, bien qu'ils soient principalement pris en compte au règlement graphique puisque les zones humides sont identifiées.

## b) Paysage :

Les caractères paysagers identifiés dans l'atlas départemental des paysages sont repris et complétés par une brève analyse locale, peu problématisée.

La question de la perception des vallées et de leur inscription dans le cadre de vie des habitants n'apparaît pas nettement malgré son intérêt. On ne retrouve pas non plus l'important équipement de parc public, pourtant structurant, récemment réalisé en continuité du nouveau cimetière et des OAP résidentielles.

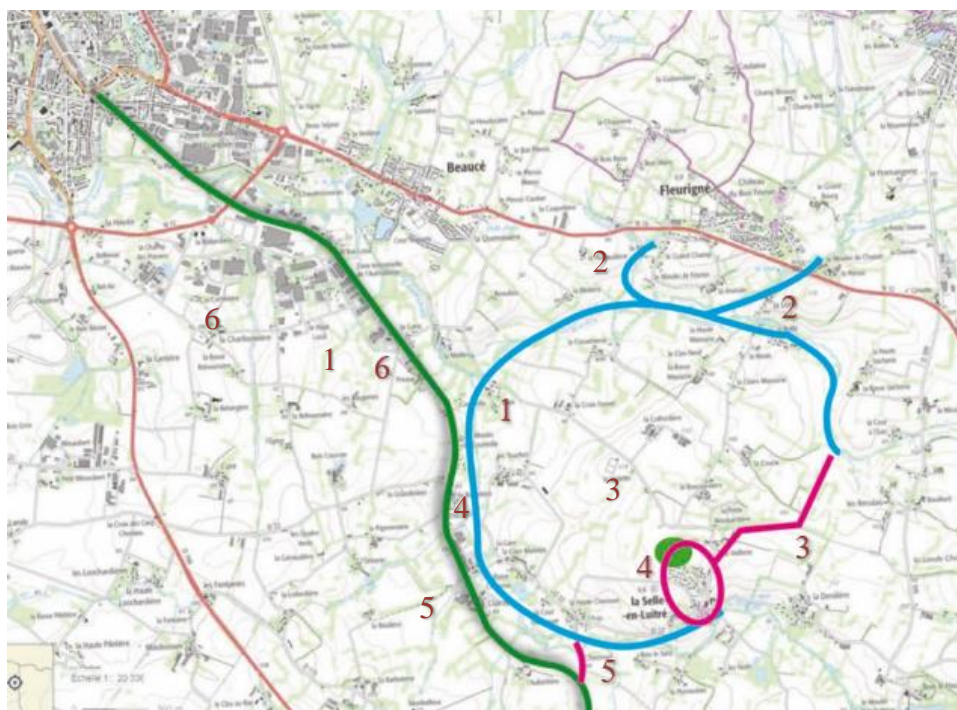
Des compléments seraient ainsi à apporter, permettant de poursuivre les objectifs de protection des espaces agro-naturels par l'énoncé d'un programme de valorisation principalement fondé sur les espaces publics permettant d'y accéder et de renforcer leur perception.

Rappelons enfin l'ampleur des effets du remembrement et la densité bocagère extraordinaire qui apparaît encore en 1950. La protection des haies rescapées est utile, mais pourrait également être complétée par un programme de plantations complémentaires, notamment le long des chemins et en bord d'urbanisation.



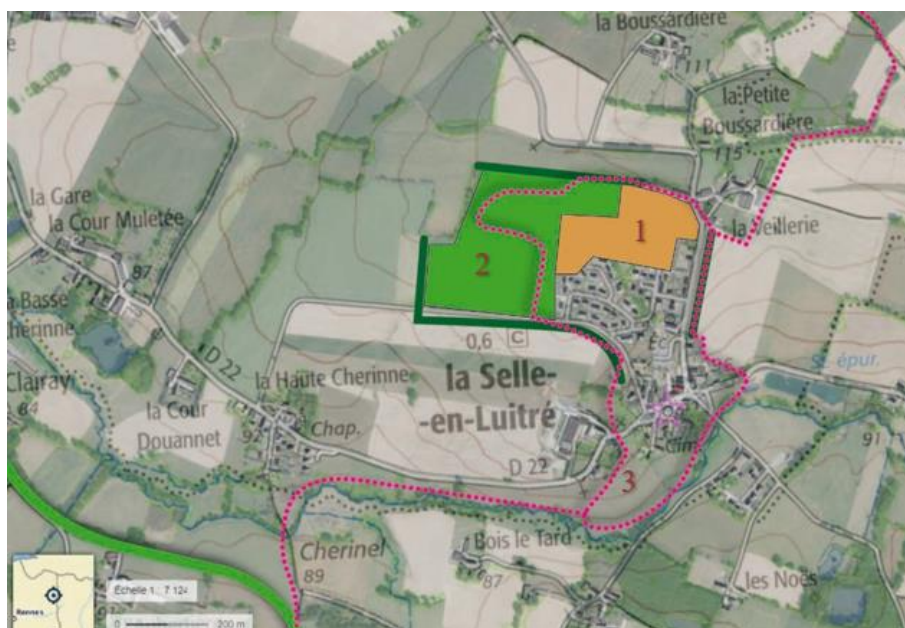
Un extrait de la photo aérienne de 1950 dans le secteur de l'Aumallerie.

### Quelques pistes à l'échelle globale :



1. Une véritable structure paysagère forme une sorte de cercle de vallées reliant La Selle à Fleurigné. Il serait utile de chercher à y instaurer un cheminement de loisirs permettant d'accéder au quotidien à un paysage naturel de proximité
2. Le lien serait intéressant avec Fleurigné
3. Pour boucler la boucle, un passage dans le bocage encore en place
4. Une boucle proche des habitants du bourg renforcerait la présence du Couesnon, des horizons agro-naturels, en intégrant le grand parc public récemment réalisé
5. Un lien est à mettre en place avec la voie verte, permettant d'offrir aux habitants une connexion vélo très utile vers les espaces d'emploi, les établissements scolaires, services et commerces...
6. La voie verte est un équipement majeur pour les habitants, mettant Fougères à 15 à 20 mn de vélo de la Selle, en toute sécurité.

## A l'échelle du bourg :



1. Un projet global est à énoncer au nord du bourg. La présentation des OAP est à remanier et compléter par un projet intégrant l'ensemble des espaces à développer, mais aussi les équipements voisins (parc, cimetière), les bords urbains, etc...
2. Le vaste équipement très structurant est à mieux intégrer à la réflexion de projet. Un programme de « tour du bourg » peut y trouver un épisode très positif.
3. Un cheminement « tour du bourg » serait très intéressant à constituer, en y associant les rives du Couesnon au sud, les petites routes sur les bords, le long desquelles une reconstitution bocagère serait appropriée.

## Une présentation peu explicite des orientations d'aménagement et de programmation

Le découpage du secteur nord du bourg en 3 OAP distincte (déjà mentionné dans le précédent avis) est peu compréhensible. Il s'agit en réalité d'un même projet, à traiter dans son ensemble, en y associant les équipements publics attenants : cimetière et parc public.

Il serait nécessaire de reprendre la présentation pour exprimer le sens urbain et paysager du projet.

Le secteur Aumallerie sud s'appuie sur un périmètre très éloigné des structures parcellaires et paysagères en place. Cette dissociation oblige à détruire une ligne bocagère, ce qui peut être évité, étant donné les destructions massives déjà effectuées.

La recherche d'un périmètre et d'une structuration plus attentive au bocage existant est nécessaire.



1. Les parcelles peuvent être définies en fonction de la structure bocagère préexistante de sorte à éviter des abattages inutiles pour l'environnement et impactant pour le paysage.
2. Les haies sont maintenues, valorisées par le projet, et complétée, éventuellement sur les traces du bocage détruit au 20<sup>ème</sup> siècle, de sorte à recomposer un réseau.

### c) Le plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR) :

Pour information, le 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.

A ce jour, seul un grand itinéraire Equibreizh est inscrit au titre Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnées.

### d) Agriculture

Le Département recommande généralement, de rechercher, dans le cadre de la révision des documents d'urbanisme à :

- **Préserver les espaces agricoles.** Les PLU(i) peuvent produire des diagnostics approfondis identifiant l'activité agricole et ses besoins. Reconnaître la vocation agricole d'un espace, c'est assurer de réelles perspectives de pérennité et de développement à l'agriculture. A travers le recensement et la caractérisation des exploitations, l'évaluation de leurs difficultés, de leur potentiel et perspectives de développement, le diagnostic agricole permet d'éclairer la collectivité sur le devenir agricole du territoire, aux échelles communales et intercommunales.
- **Reconnaître le rôle des activités agricoles dans le maintien et la préservation de l'espace rural.** L'activité agricole qui occupe une place prépondérante dans l'espace rural, de par son rôle de production, contribue au maintien de la biodiversité et au façonnage de paysages appréciés. Toutes ces fonctionnalités agricoles sont donc à reconnaître et à préserver.
- **Maintenir et développer l'activité agricole.** Les documents d'urbanisme peuvent favoriser la transmission des exploitations tout en protégeant le patrimoine agricole. Les collectivités peuvent aussi s'emparer des outils de restructuration de parcellaire agricole.
- **Renforcer les liens entre l'agriculture et les autres usages.** D'espace de production de matière première, l'espace rural est aujourd'hui pour une grande majorité de la population un patrimoine collectif, synonyme de paysage, de culture et de nature. Les conflits d'usages dans l'espace rural tendent à se multiplier. Dans nombre de cas, améliorer la concertation entre les acteurs permettrait de résoudre rapidement des situations sources de conflits.

### e) Eau

La commune est traversée par la rivière du Couesnon. L'état écologique 2019 de la masse d'eau du Couesnon amont est qualifié de moyen. Au-delà de la simple préservation et valorisation 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.

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.

La gestion intégrée des eaux pluviales est bien intégrée dans les documents du PLU. Il conviendrait de faire apparaître et renforcer les enjeux et orientations concernant les milieux aquatiques.

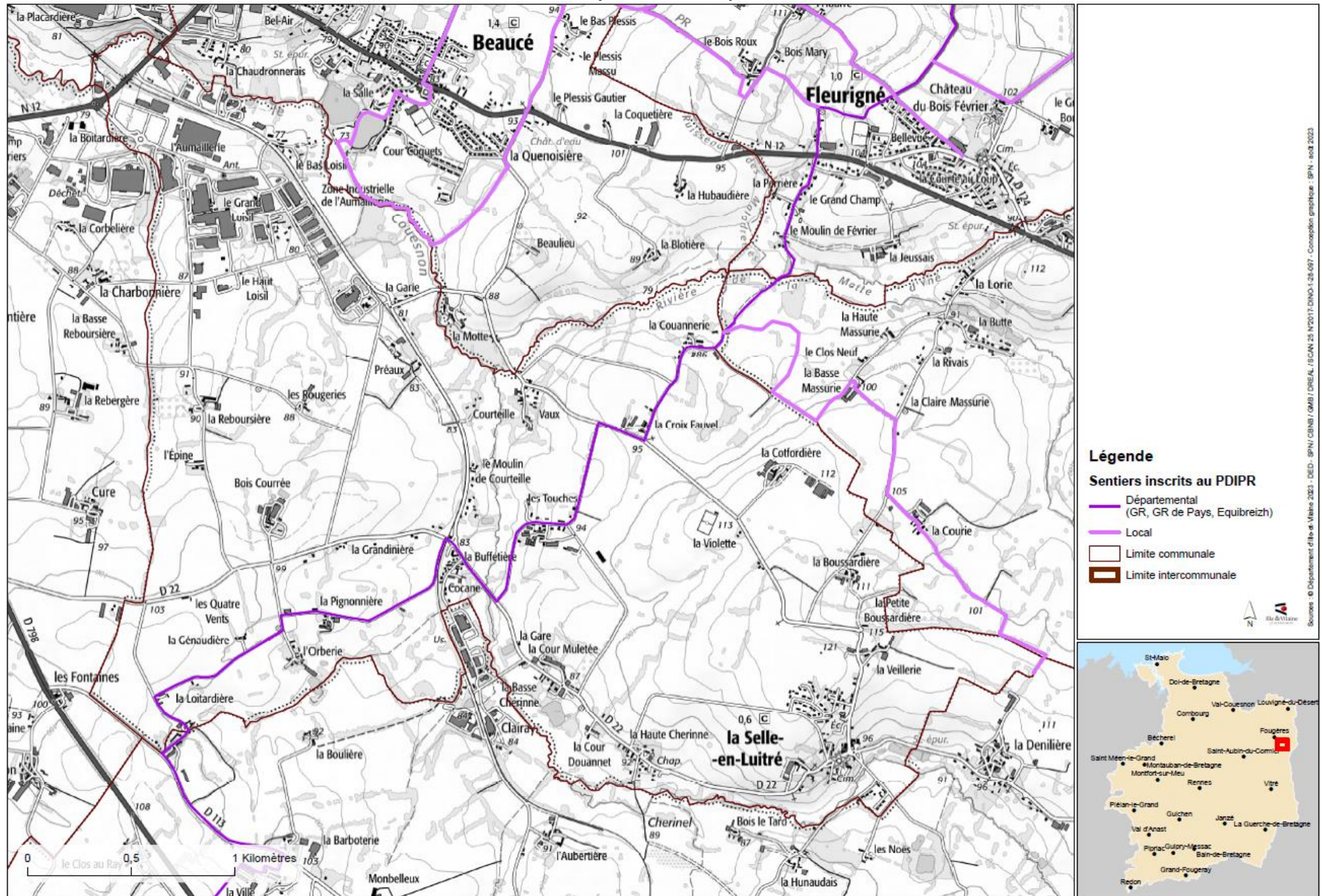
En particulier, les OAP 5 et 6 Zone de l'Aumallerie sud et ouest prévoient l'urbanisation de plus de 6 ha et 5 ha dans des vallons à proximité immédiate de zones humides. L'absence de zones humides devra être vérifiée sur ces secteurs afin de les recenser et d'éviter leur destruction. Il serait pertinent de prévoir des opérations de restauration des ruisseaux, de leur vallée et des zones humides associées, du maillage bocager, en compensation et pour limiter l'impact de l'artificialisation des sols.

## Annexe 2 : La carte des unités de paysage, commune de La Selle-en-Luitré (octobre 2023)

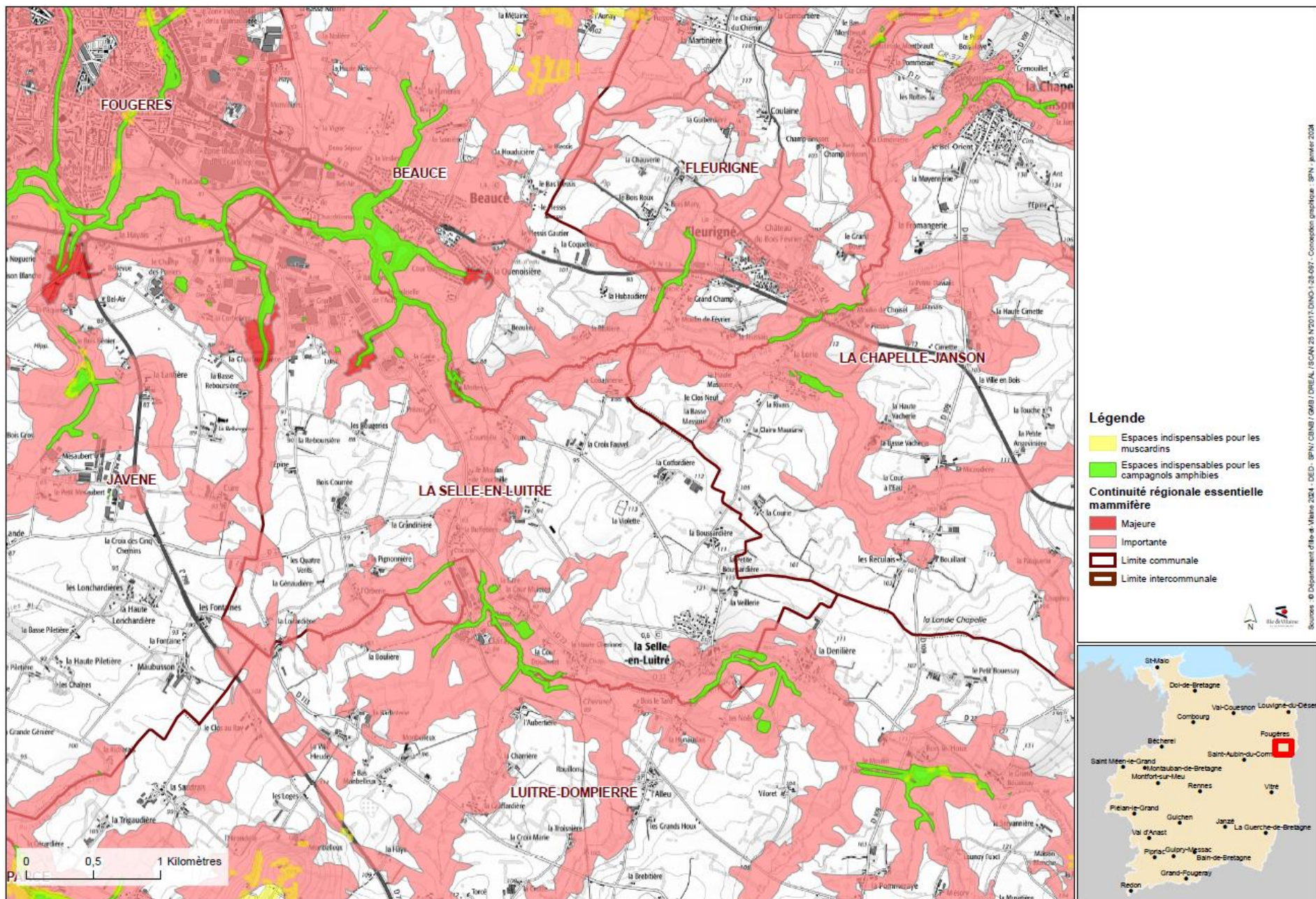




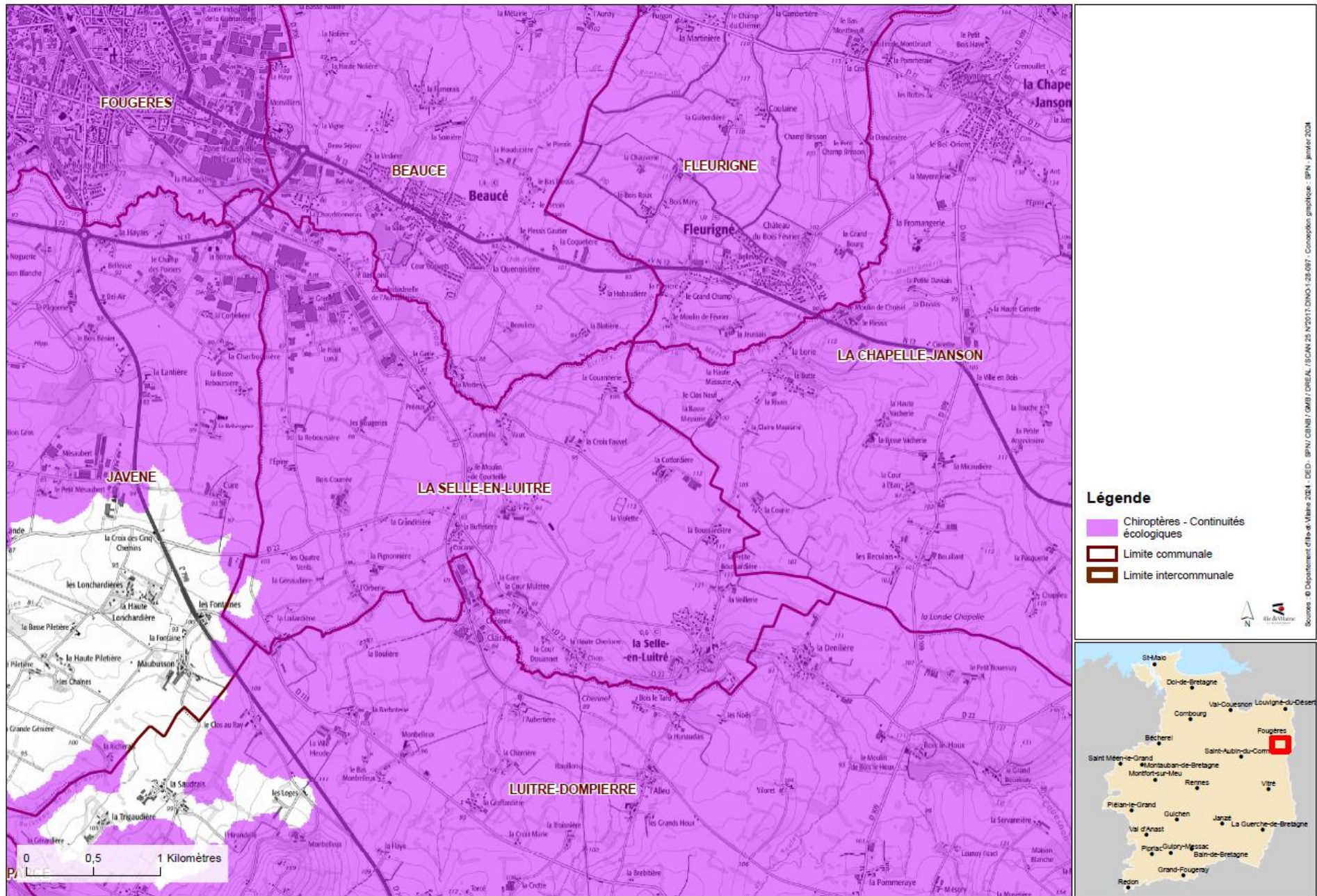
Annexe 3 : La carte des sentiers inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnées, commune de La Selle-en-Luitré (octobre 2023)



## Annexe 4 : La carte des enjeux « biodiversité » - Faune, commune de La Selle-en-Luitré (mars 2024)



# Annexe 5 : La carte des enjeux « biodiversité » - Faune, les chiroptères - commune de La Selle-en-Luitré (mars 2024)



# Annexe 6 : La carte des enjeux « biodiversité » - Végétations et milieux naturels, commune de La Selle-en-Luitré (mars 2024)

