



Réunion d'examen conjoint

3 mai 2018

❑ **Objet** : NOUVOITOU - Mises en compatibilité du PLU - Projet d'hébergements légers de loisirs

❑ **Présents** :

- M. SALMON Yannick, Chambre de Commerce et de l'Industrie ;
- Mme FERRE-PELLE Annelise, Chambre d'Agriculture ;
- M. DURAND Thierry, DDTM ;
- M. HUERTAS Jean-Philippe, DDTM
- M. MIGNARD Samuel, Pays de Rennes ;

- M. PEAN Alexandre, Service Planification et Études Urbaines, Rennes Métropole
- M. DURAND Pierre-Yves, Service Planification et Études Urbaines, Rennes Métropole

❑ **Absents** :

- M. le Président de la Chambre des métiers
- M. le Président du Conseil Régional de Bretagne
- M. le Président du Conseil Départemental d'Ille et Vilaine

DÉROULÉ DE L'EXAMEN CONJOINT :

Présentation du projet

Pour rappel, la procédure concernée d'adaptation du PLU en vigueur, a pour seul objet de permettre l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs (17 HLL ou éco-suites), en lien avec une activité existante d'accueil de réception de mariages, séminaires et restauration au lieu-dit Le Petit Corcé (Manoir du Petit Corcé).

Adaptations du PLU

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Nouvoitou porte sur un certain nombre d'ajustements concernant notamment :

- le **rapport de présentation** et ses annexes avec la création d'un additif présentant la présente procédure ;
- le **règlement graphique** : La mise en compatibilité du PLU avec cette opération consistera à étendre la zone N1 existante vers l'ouest sur l'emprise de l'ancien verger.
- le **règlement littéral** : La mise en compatibilité du PLU avec cette opération consistera à autoriser, à l'article N2 de la zone N, l'implantation d'habitations légères de loisirs sous réserve de prévoir toutes dispositions de nature à garantir leur insertion paysagère.

Information sur l'avis de l'Autorité Environnementale

L'autorité environnementale n'a pas dispensé le projet de mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet d'accueil d'hébergements légers de loisirs du Manoir du Petit Corcé, d'une évaluation environnementale.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a reçu l'évaluation environnementale de la procédure le 15 janvier 2018. Par information n°MRAe 2018-005379 du 16 avril 2018, celle-ci a indiqué qu'elle n'avait pas pu étudier le dossier dans le délai imparti de 3 mois et qu'en conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Par décision en date du 3 avril 2018, la CDPENAF a émis un **avis simple favorable** au projet de délimitation d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STeCAL) dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Nouvoitou.

OBSERVATIONS DES PARTICIPANTS

Remarques des représentants de services de l'Etat (MM. HUERTAS et DURAND, DDTM) :

Les représentants de la DDTM demandent s'il y aura abattage d'arbres en lien avec l'implantation des Habitations Légères de Loisirs (HLL).

- L'opération impliquera effectivement l'abattage d'arbres mais seulement des sujets morts (*a priori une quinzaine d'arbres abattus*). Il est rappelé que l'ancien verger comportant encore quelques pommiers, participe à la qualité et l'ambiance paysagère du site. Il y a donc lieu de conserver un maximum d'arbres, ceux-ci garantiront davantage l'insertion des constructions à implanter ;

Remarques de la représentante de la Chambre d'Agriculture (Mme FERRÉ-PELLÉ) :

La représentante de la Chambre d'agriculture demande si la surface de plancher ou l'emprise au sol des constructions futures est limitée. A défaut, il serait sans doute judicieux de prévoir une limite. Par ailleurs, elle s'interroge sur la localisation de l'aire de stationnement complémentaire envisagée.

- Une limite cumulée d'emprise au sol des futures constructions sera effectivement proposée (*maximum de 1 000 m² cumulés*) ; La future aire de stationnement complémentaire, en lien avec les futures HLL, s'implantera au nord sur une actuelle prairie appartenant au porteur de projet. Celle-ci est bordée au sud par une trame linéaire d'Espace Boisé Classé, qu'il n'est pas prévu de modifier. En effet, un chemin piéton traverse déjà la haie existante. Celui-ci permettra de répondre aux besoins des futurs clients et occupants des HLL.

REMARQUE : Il est proposé de réduire la trame graphique de l'élément d'intérêt paysager à préserver (*figurant au titre de l'ancien article L.123-1-5,7° du Code de l'urbanisme ; article L.151-19 ou L.151-23 du CU en vigueur*), appliquée sur l'ancien verger, future assiette du projet d'implantation des HLL. Ceci afin de permettre le projet sans difficulté, en accord avec le service instructeur de Rennes Métropole, pour qui l'interprétation de cette trame induit l'interdiction de toute construction.