

Rapport suite à l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Plan Local de l'Habitat de la Communautés de Communes Bretagne Porte de Loire (Ille et Vilaine)

AC DU 24/09/2019

Enquête du 17 octobre au 22 novembre 2019

Dossier E19000151/35

Commission d'enquête

SOPHIE LE DREAN-QUENEC'H DU, BENOIT LERAY, MICHEL QUERE

Table des matières

I- Présentation du dossier	5
I-1. Objet de l'enquête.....	5
I-2. Références réglementaires	6
I-3. Composition du dossier d'enquête.....	7
II- Le dossier soumis à enquête	10
II-1. Présentation de la communauté de communes	11
II-2. Le rapport de présentation	12
PARTIE 1 : TERRITOIRE ET POPULATION	13
PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	16
PARTIE 3 : PROJET DE PLU. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	23
PARTIE 4 : EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE ET AGRICOLE	24
II-3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	28
Orientation n°1 : l'économie. Renforcer la viabilité du territoire.	31
Orientation n°2 : le cadre de vie. Faire de l'identité rurale un atout.	31
Orientation n°3 : l'habitat. Mieux répondre aux attentes des habitants.	31
II-4. Le règlement écrit et graphique	32
II-5. Les Orientations d'Aménagements et de Programmation	34
Par bourg	34
OAP thématiques	34
II-6 Avis des personnes publiques consultées.....	34
II-6-1. Les communes membres de « BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE ».....	34
II-6-2. Avis des services de l'Etat, rapport de synthèse de la DDTM	38
II-6-3. L'avis de l'Agence Régionale de la Santé.	42
II-6-4. L'avis du Service Régional de l'Archéologie.	43
II-6-5. L'avis du Service National d'ingénierie aéroportuaire.....	44
II-6-5. L'avis de GRT gaz	44
II-6-6. L'avis de la Chambre d'Agriculture.	45
II-6-7. Avis du CRHH.....	49
II-6-8. Avis SCOTT du PAYS DES VALONS DE VILAINE.	49
II-6-9. Avis de l'INAO.....	49

II-6-10. Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers CDPENAF.....	49
II-6-11. Avis du SMG 35.....	50
II-6-12. Avis du DEPARTEMENT.	50
III- Déroulement de l'enquête	52
III-1. Désignation de la commission d'enquête	52
III-2 Rencontre avec le porteur de projet	52
III-3. Organisation de l'enquête.....	53
III-4. Information du public	53
III-4.1. Les informations réglementaires dans la presse	53
III-4.2. L'affichage réglementaire en mairie et sur site.....	54
III-5. Modalités du déroulement de l'enquête publique.....	57
III-5.1. Les conditions d'accueil du public	57
III-5.2. Les moyens mis à la disposition de la commission d'enquête, déroulement des permanences.....	58
III-5.3. Formalités de fin d'enquête	59
IV- Observations du public et du commissaire enquêteur, réponse du pétitionnaire	60
IV-1. Observations portées au registre d'enquête	60
IV-2. Questions de la commission	61
IV-3. Réponse du pétitionnaire	61
IV-3-1. Réponses aux questions de la commission.....	61
IV-3-2. Réponses aux observations du public	62
Annexes.....	64
Attestation affichage	64
Courriers de prolongation de délai.....	65
Observations du public	68
Réponse du pétitionnaire aux observations du public	144
Réponse particulière de l'avocat de BPLC	161

Par arrêté en date du 24 septembre 2019, Monsieur le Président Yvon MELLET de « BRETAGNE, PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE », a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunale tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) concernant les vingt communes de la communauté :

« Le PLUiH est l'occasion de rassembler autour d'un projet fédérateur. Son élaboration avait été prescrite par l'ex CCMVS dès le 17 décembre 2015. La délibération complémentaire du 2 mars 2017 du nouveau Conseil de communauté rappelle que dès 2016, ces 20 communes ont engagé un travail partenarial afin d'anticiper les changements à venir, et notamment la compétence PLUi ».

Il s'agit également d'abroger les 3 cartes communales en vigueur sur le territoire.

Dans ce rapport, nous présenterons le projet d'après le dossier, le déroulement de l'enquête, la reconnaissance sur le terrain, le recueil des observations.

I- Présentation du dossier

I-1. Objet de l'enquête

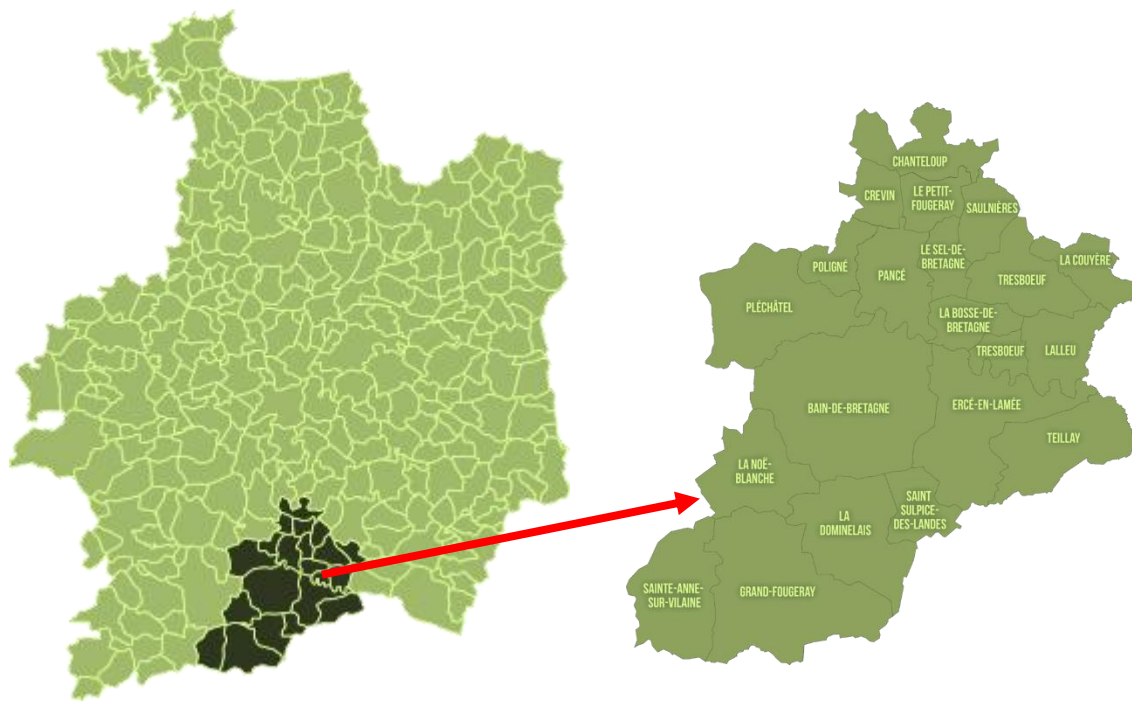
L'enquête porte sur le projet PLUi-H de la communauté de commune « BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE ». Elle porte également sur l'abrogation des 3 cartes communales de son territoire : La Dominelais, Saint Sulpice des Landes, Teillay.

« Le PLUi-H est l'occasion d'engager une réflexion à une nouvelle échelle sur le devenir du territoire, les dynamiques à accompagner ou enrayer, à l'horizon quinze ans ».

L'échelle intercommunale est pertinente à plusieurs égards. Elle correspond au vécu des habitants, dont les besoins au quotidien dépassent les frontières communales. Le projet de territoire gagne en opérationnalité, s'adaptant à la réalité du fonctionnement et de l'organisation urbaine.

Elle représente aussi une mutualisation des moyens dans la grenellisation et l'alurisation des documents d'urbanisme et leur mise en compatibilité avec le SCoT. De plus, elle permet une équité territoriale et une solidarité entre les communes en matière d'urbanisme.

Les communes de Bretagne Porte de Loire sont : Bain-de-Bretagne, La Bosse-de-Bretagne, Chanteloup, La Couyère, Crevin, La Dominelais, Ercé-en-Lamée, Le Grand-Fougeray, Lalleu, La Noë-Blanche, Pancé, Le Petit-Fougeray, Pléchâtel, Poligné, Saulnières, Sainte-Anne-sur-Vilaine, Saint-Sulpice-des-Landes, Le Sel-de-Bretagne, Teillay, Tresbœuf.



Situation de la communauté de commune Bretagne Porte de Loire

I-2. Références réglementaires

L'arrêté d'organisation de l'enquête vise les textes suivants :

- L'arrêté préfectoral du 23/12/2016 portant création de la Communauté de Commune,
- L'arrêté du 23/12/15 modifiant les statuts en intégrant la compétence PLUi et gestion des documents d'urbanismes.
- Le code général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L5217-2.
- Le code de l'Urbanisme, notamment les articles L153-1 et suivants et R153-1 et suivants, L160-1 et suivants, R160-1 et suivants.
- La délibération du Conseil Communautaire de l'ex-communauté de communes de MOYENNE VILAINE ET SEMNON » prescrivant l'élaboration PLUiH en date du 17/12/15.
- La délibération complémentaire du Conseil Communautaire « BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE » étendue au périmètre de la nouvelle intercommunalité le 2/3/2017.
- La délibération du Conseil Communautaire relative au PADD, le 18/5/2017 suivie des délibérations des Conseils Municipaux.
- La délibération du Conseil Communautaire arrêtant le projet et tirant le bilan de la concertation le 18/4/19 suivie des délibérations des Conseils Municipaux.
- La loi n°83-630 du 12/7/1983.
- Le Code de l'environnement et notamment les chapitres III du titre II du livre Ier et les articles L123-1 et suivants et R.123-1 et suivants.
- La désignation de la Commission d'enquête par le Tribunal Administratif de RENNES.
- L'avis de l'Autorité Environnementale et l'ensemble des avis des PPA et PPC.

Le PLUi-H doit être compatible avec les lois d'urbanisme et d'aménagement et permettre la mise en œuvre des principes généraux d'aménagement énoncés par le Code de l'Urbanisme :

- L'utilisation économe de l'espace et la limitation de l'étalement urbain ;
- L'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels ;
- La mixité urbaine : mixité sociale, mixité des fonctions.

La loi ALUR

Dans la continuité des lois Grenelle, 2014 marque un nouveau tournant : la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) précise les obligations du PLU en matière d'analyse et

d'objectifs de limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et introduit une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

La loi LAAF

La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) du 13 octobre 2014 redéfinit les possibilités d'extension et les changements de destination dans les zones rurales.

La loi Egalité et Citoyenneté

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 réaffirme qu'en cas de création d'un nouvel Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI), ce dernier pourra étendre à la totalité de son territoire une procédure d'élaboration de PLUi.

I-3. Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprend les éléments suivants :

- 001. Pièces prévues à l'article R.123-8 du Code de l'environnement
- 002. Désignation du Commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Rennes
- 003. Arrêté d'ouverture et d'organisation d'une enquête publique environnementale unique
- 004. Avis d'enquête publique
- 005. Avis de parution dans la presse

I/ Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH)

I. Pièces de la procédure

A. Extraits des registres des délibérations :

- A1. Prescription d'élaboration du PLUiH – ex CCMVS – 17.12.15
- A1'. Annexe à la délibération de prescription – charte de gouvernance - ex CCMVS – 17.12.15
- A2. Prescription complémentaire d'élaboration du PLUiH – BPLC – 02.03.17
- A2'. Annexe à la délibération de prescription - charte de gouvernance– BPLC- 02.03.17
- A3. Choix du SCoT de rattachement – BPLC – 02.03.17
- A4. Délibération prenant acte du débat sur le PADD – BPLC – 18.05.17
- A4'. Délibération prenant acte de débat sur le PADD – Communes
- A5. Intégration du contenu modernisé du règlement – BPLC – 28.03.19

- A6. Arrêt du PLUiH et bilan de la concertation – BPLC – 18.04.2019
- A6'. Avis sur le projet avant arrêt – Communes

B. Bilan de la concertation

C. Note explicative de présentation du projet de PLUiH_CC

C. Note explicative de présentation du projet de PLUiH_CM

D. Avis

- D1. Avis des Communes membres de Bretagne porte de Loire Communauté
- D2. Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées
- D3. Analyse des avis

II. Pièces du PLUiH

Pièce n°1 : Rapport de présentation (tome 1, tome 2, tome 3, tome 4)

- 1.a. Tome 1
- 1.a'. Tome 1 – Annexe n°1 -Consommation des espaces
- 1a'. Tome 1 - Annexe n°2 – Diagnostic agricole
- 1b. Tome 2
- 1b'. Tome 2 – Annexe n°1 – Inventaire des zones humides
- 1b'. Tome 2 – Annexe n°2 - Inventaire du bocage
- 1c. Tome 3
- 1c'. Tome 3 – Annexe n°1 – Liste des STECAL
- 1d. Tome 4

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Pièce n°3 : Orientations d'aménagement et de programmation

- 3a : OAP par bourg
- 3b : OAP thématiques

Pièce n°4 : Programme d'orientations et d'actions

Pièces n°5 : Règlement

- 5a : Règlement écrit
- 5b : Règlement graphique (atlas des bourgs, atlas territoire, plan centre-ville Bain-de-Bretagne, plan d'ensemble BPLC)
- 5c : Annexe – Liste des emplacements réservés

- 5d : Annexe – Liste des changements de destination diversification (diversification, habitation)

Pièce n°6 : Annexes

- 6a : Servitudes d'utilité publique
- 6b : Droit de préemption
- 6c : Risques
- 6d : Patrimoine archéologique
- 6e : Classement sonore infrastructures terrestres
- 6f : Annexes sanitaires
- 6g : Assainissement eaux usées_zonage
- 6h : Réseaux
- 6i : Etudes loi Barnier
- 6j : Réseau hydrographique
- 6k. Zones d'aménagement concerté

II/ Abrogation des cartes communales en vigueur sur le territoire

- A. Note explicative
- B1. Document graphique de la carte communale de La Dominelais
- B2. Document graphique de la carte communale de Saint-Sulpice-des-Landes
- B3. Document graphique de la carte communale de Teillay

Le dossier comprend également :

Une note de synthèse

Des délibérations du Conseil communautaire

Des comptes rendus de réunions avec les Personnes Publiques Associées

Les avis reçus des Personnes Publiques Associées

II- Le dossier soumis à enquête

Souhaitant engager une réflexion stratégique et durable sur son développement à long terme, la Communauté de communes Bretagne porte de Loire Communauté a mené l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal ayant valeur de programme local de l'habitat (PLUiH).

Cette démarche trouve sa motivation dans la volonté de réfléchir l'aménagement du territoire à une échelle plus adaptée aux modes de vie contemporains, les activités quotidiennes se déployant au-delà des limites communales. Il s'agit également de prendre en compte les tendances récentes (attractivité démographique, renforcement des équipements, développement économique...), d'harmoniser les règles s'appliquant sur le territoire, et également de prendre en compte le contexte législatif et réglementaire. En application de la loi dite « NOTRe », l'ex Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon (ex CCMVS) a fusionné au 1^{er} janvier 2017 avec l'ex Communauté de communes du Pays de Grand-Fougeray (ex CCPGF) pour former Bretagne porte de Loire Communauté (BPLC). L'élaboration du PLUiH, prescrite initialement par l'ex CCMVS le 17 décembre 2015, a fait l'objet d'une prescription complémentaire par BPLC le 2 mars 2017. Dès le début de la démarche, les élus ont souhaité anticiper le rattachement des quatre Communes de l'ex CCPGF (Grand Fougeray, La Dominelais, Sainte-Anne-sur Vilaine, Saint-Sulpice-des-Landes) au SCoT du Pays des Vallons de Vilaine. Ce dernier a été mis en révision le 6 septembre 2017. Depuis le 21 février 2019, il couvre l'intégralité du territoire des 20 Communes.

Les objectifs transversaux de la délibération de prescription du PLUiH sont les suivants :

- Définir la stratégie d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années en reconnaissant un territoire aux enjeux communs et en se rassemblant autour d'un projet fédérateur permettant de :
- Mutualiser les moyens, tout en cherchant une équité territoriale et une solidarité entre les communes en matière d'urbanisme ;
- Intégrer le projet de PLUi dans un contexte d'évolution du périmètre intercommunal ;
- Eviter la caducité des POS et mettre en conformité les PLU existants avec la Loi (Grenelle II, ALUR...)
- Avoir un document d'urbanisme applicable sur toutes les communes, qui soit compatible avec les documents de portée supérieure, tels que le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, ...
- Satisfaire aux obligations réglementaires en inscrivant le PLUi dans une démarche de développement durable, tout en mettant à jour les règles d'urbanisme locales pour qu'elles intègrent les réalités économiques et sociales actuelles, tout comme les enjeux environnementaux ;
- Faciliter l'instruction des actes d'autorisation du droit des sols à l'appui d'un document unique. La délibération déclinait aussi des objectifs plus spécifiques en termes économiques, d'habitat, de déplacements et d'environnement.

II-1. Présentation de la communauté de communes

Située dans le département d'Ille-et-Vilaine, « BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE » regroupe 20 communes.

En 2013, plus de 31 500 habitants y vivent, répartis sur 462 km². Sa densité de population (68 hab. au km²) est similaire à celle de la Communauté de communes voisine Au Pays de la Roche aux Fées. Elle est moins « urbaine » que Vallons de haute-Bretagne Communauté (93,2 hab. au km²).

La Communauté de communes appartient à la troisième couronne de l'aire urbaine de Rennes. Cette dernière a été la deuxième plus dynamique entre 2008 et 2013 en termes de croissance démographique après celle de Montpellier (avec celle de Toulouse, et devant celles de Bordeaux ou Nantes).

Le territoire est situé au sud de la métropole de Rennes et traversée par la RN 137, qui la relie à Nantes, sur un axe nord-sud. Cette situation géographique est déterminante pour comprendre son fonctionnement.

Ses habitants entretiennent des relations avec la ville centre de Rennes, en particulier en ce qui concerne l'emploi. En témoigne le trafic lié aux déplacements quotidiens entre domicile et lieu de travail.

Un cadre de vie synonyme de vie à la campagne, une proximité en distance temps à Rennes et à l'emploi et un prix du foncier abordable ont été les principales variables jouant en faveur de l'installation de nouveaux ménages depuis les années 2000. Toutefois, il existe une grande variété de situations sur le territoire quant aux dynamiques d'urbanisation, en raison de plus ou moins grandes relations d'interdépendance avec la métropole.

S'il s'agit bien d'un territoire à dominante rurale, il se dégage des tendances à l'œuvre dans les communes ayant pris une apparence « périurbaine » au nord du territoire.

De plus, tout ne relève pas de cette logique centre/périphérie. Le territoire possède une autonomie en matière d'offre en services et équipements, et progressivement de création d'emplois. Il possède son propre bassin de vie, celui de Bain-de-Bretagne, où s'organise la vie quotidienne des habitants de 12 des 20 communes. La Communauté de communes représente 42,9% de la population et 49,9% des emplois du Pays des Vallons de Vilaine.

Les communes situées sur le pourtour interagissent avec des bassins de vie situés en dehors du territoire : Derval pour Grand-Fougeray, ainsi que Janzé pour Chanteloup, La Couyère, Lalleu, Le Petit-Fougeray, Saulnières et Tresbœuf.

L'élaboration du PLUiH est l'occasion pour la communauté de communes de fixer un cap en matière de développement démographique pour les 15 années à venir.



II-2. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation débute par une introduction décrivant le contexte général du PLUI-H.

Il comprend une première partie décrivant la situation, le contexte administratif, le contexte urbain et paysager ainsi que le diagnostic territorial.

Sa deuxième partie traite de l'état initial de l'environnement.

La troisième partie est consacrée au projet de PLUI-H et à la justification des choix retenus.

La quatrième évalue les incidences du projet de PLUI-H sur l'environnement et présente les mesures pour les éviter, réduire, compenser.

PARTIE 1 : TERRITOIRE ET POPULATION

Le diagnostic du territoire et de la population traite des dynamiques socio-économiques de la commune et de son organisation.

Avec 7 512 habitants (2013), la ville de Bain de-Bretagne concentre 23,8 % de la population. Les pôles secondaires identifiés par le SCoT sont Crevin (2 588 habitants) et Le Grand Fougeray (2 417 habitants). Plus de 5000 personnes, soit 15,9% de la population vivent dans ces deux pôles. Quatre bourgs de plus de 1200 habitants représentent 23% de la population. Pléchâtel est la deuxième commune la plus peuplée, avec 2 692 habitants. Treize autres communes, plus rurales, représentent 37,3 % de la population. Certaines d'entre elles ont pu connaître une dynamique de développement importante ces dernières années.

Le rapport établit un diagnostic Territorial suivant 5 composantes :

- L'évolution de la population.
- L'habitat et le logement.
- Politique de l'habitat sur le territoire
- Le développement économique, les équipements, commerces et services.
- La mobilité et les déplacements.

Constats :

Concernant l'évolution de la population, le rapport de présentation aboutit à plusieurs constats :

- Une croissance très positive à partir des années 2000 à l'image des territoires de deuxième et troisième couronnes de l'aire urbaine de Rennes profitant particulièrement aux communes du nord du territoire.
- De nombreuses familles
- Un solde naturel témoignant d'un développement endogène récent
- Des ménages plus petits dans deux pôles (Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray) et dans les communes les plus rurales

Concernant le logement et l'habitat, le rapport de présentation aboutit à plusieurs constats :

- Une offre de logements tournée vers l'accession à la propriété plus diversifiée à Bain-de-Bretagne et Crevin
- Un parc locatif privé bien présent
- Un parc relativement récent mais une part importante de logements très anciens au sud

- Un manque de fluidité de la réponse à la demande locative sociale
- Une focalisation de la demande sur Bain-de-Bretagne avec un potentiel déficit de communication sur l'offre présente dans les autres communes
- Une part importante de personnes seules et à faibles ressources
- Un besoin en petits logements
- Un besoin en logements temporaires pallié par le dispositif des logements accompagnés

Concernant la politique de l'habitat sur le territoire, le rapport de présentation aboutit à plusieurs constats :

- Un manque de lisibilité de la politique de l'habitat sur le territoire
- De nombreux partenaires avec plusieurs échelles d'intervention
- Une faible appropriation du précédent PLH par les élus
- Une nouvelle intercommunalité et un budget contraint
- Un retour à la normale de la production neuve, similaire à ce qui est observé ailleurs en couronne rennaise
- Une dynamique de densification spontanée bien présente
- Un différentiel de prix par rapport au reste de l'aire urbaine rendant le marché accessible
- Une maîtrise accrue des opérations
- De nombreux sites de renouvellement en partenariat avec l'EPF
- Une insuffisance d'offre en terrains à bâtir dans certaines communes
- Des règlements d'urbanisme trop contraignants
- Un renouveau dans la production de logements sociaux
- Des difficultés à faire venir les bailleurs dans les petites communes
- Des actions en faveur de l'ancien
- Une ouverture du PTZ à l'ancien aux effets attendus
- Une plateforme de rénovation énergétique en cours de mise en place avec le Pays des Vallons de Vilaine.

Concernant le développement économique, les équipements, commerces et services, le rapport de présentation aboutit à plusieurs constats :

- Des actifs nombreux et mobiles, avec une disparité nord-sud concernant le lieu de travail, le temps de déplacement, et les secteurs d'emplois
- Un tissu économique tourné vers l'extérieur
- Une forte polarisation de l'emploi sur le territoire, le long des principaux axes de transport

- Des parcs d'activités attractifs qui permettent l'installation de nouvelles entreprises pourvoyeuses d'emploi
- Un engagement de l'intercommunalité pour l'accueil de nouvelles entreprises
- Deux parcs d'activités structurants aux vocations distinctes : Château-Gaillard et Pays de Grand-Fougeray
- Une place importante de l'agriculture notamment dans les communes qui ont peu d'emplois
- Des activités disséminées en milieu rural

Concernant la mobilité et les déplacements, le rapport de présentation aboutit à plusieurs constats :

- Une situation stratégique entre les métropoles de Rennes et Nantes
- Une dépendance à la voiture pour les déplacements du quotidien
- Un taux d'équipement automobile des ménages élevé
- Des aires de covoiturage très utilisées au niveau des pôles
- Un déficit de mobilité alternative à la voiture dans les communes rurales
- Une desserte par le réseau de cars départemental principalement utilisée par les scolaires et valorisée par le développement de l'intermodalité (ACI de Grand-Fougeray et Poligné)
- Des dessertes TER (Pléchâtel, Guipry-Messac, Langon, Janzé) avec un potentiel de développement pour les déplacements domicile-travail
- Des liaisons douces utilisées principalement pour les loisirs.

Principaux enjeux retenus suite au diagnostic Territorial

Les principaux enjeux retenus suite au diagnostic Territorial sont les suivants.

Concernant l'évolution de la population, le rapport de présentation permet de dégager 2 enjeux principaux :

1. Répartir l'accueil de nouvelles populations sur l'ensemble des communes du territoire en lien avec l'armature définie par le SCoT
2. Offrir à toutes les communes des perspectives de renouvellement de leur population

Concernant **le logement et l'habitat**, le rapport de présentation permet de dégager 3 enjeux principaux :

- 1 Encourager la rénovation du parc privé, en particulier énergétique
2. Développer l'offre locative sociale de manière privilégiée dans les pôles et au fur et à mesure de la réalisation des opérations d'ensemble
3. Développer l'offre à destination des personnes âgées

Concernant la politique de l'habitat sur le territoire, le rapport de présentation permet de dégager 5 enjeux principaux :

1. Permettre aux communes d'acquérir du foncier pour la réalisation d'opérations d'ensemble
2. Prévoir une répartition solidaire de la production de logements sociaux
3. Permettre une diversité des formes urbaines tout en veillant à la qualité architecturale et à leur insertion paysagère
4. Créer les conditions permettant de développer la rénovation énergétique des logements
5. Réussir l'intégration du volet habitat au PLUi, en donnant une lisibilité sur le développement de chaque commune à horizon 15 ans

Concernant le **développement économique**, le rapport de présentation permet de dégager 6 enjeux principaux :

1. Augmenter le nombre d'emplois pour réduire la vulnérabilité due au coût des déplacements domicile-travail et la dépendance aux pôles d'emplois voisins
2. Affirmer le rôle des parcs d'activités pour améliorer la viabilité économique du territoire
3. S'appuyer sur les potentialités des sites pour définir le développement et la vocation des parcs d'activités
4. Préserver l'activité agricole, notamment en maîtrisant la consommation foncière et en offrant des conditions de diversification
5. Offrir les conditions de pérennité de certaines activités isolées en complémentarité avec l'offre en parc d'activités
6. Maintenir le dynamisme des bourgs, en particulier du centre-urbain de Bain-de-Bretagne

Concernant **la mobilité et les déplacements**, le rapport de présentation permet de dégager 4 enjeux principaux :

1. Faciliter l'accès de toutes les catégories de population aux commerces, services et équipements (partenariat Covoiturage +, transport à la demande intercommunal)
2. Optimiser la circulation et le stationnement dans les bourgs
3. Prévoir des liaisons douces avec les nouveaux quartiers
4. Limiter les nuisances engendrées par le trafic et le stationnement des poids lourds le long des grands axes

PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

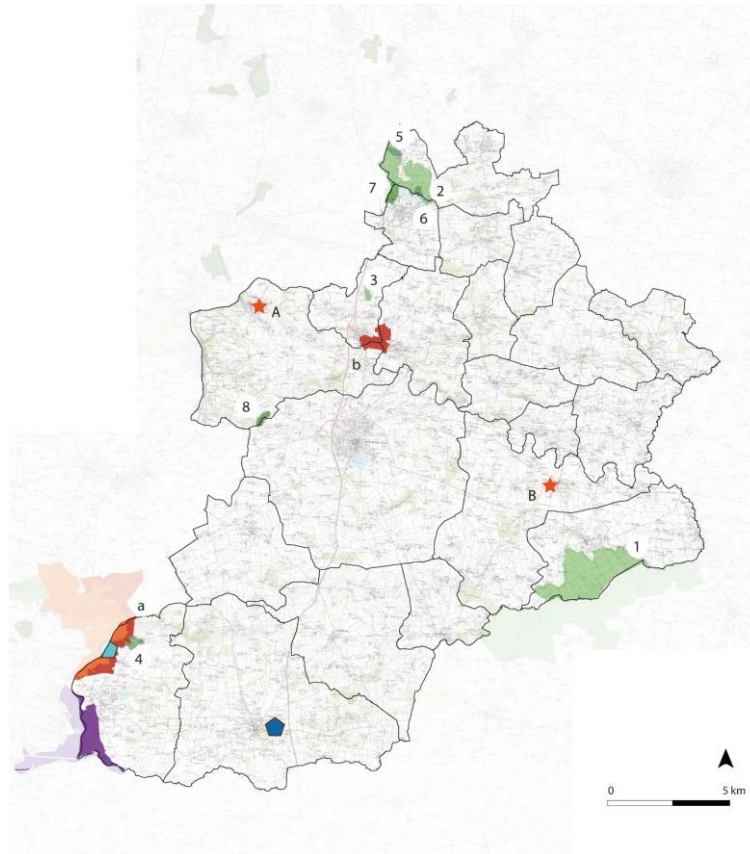
Le rapport fait le diagnostic de l'état initial de l'environnement suivant 5 composantes :

- L'environnement naturel.
- Le patrimoine bâti et le cadre de vie.
- La gestion des ressources.
- Les risques et nuisances.
- Auxquelles sont annexée l'inventaire des zones humides et l'inventaire du bocage.

Principaux constats du diagnostic

Concernant les enjeux liés à l'environnement naturel, le rapport de présentation aboutit à plusieurs constats :

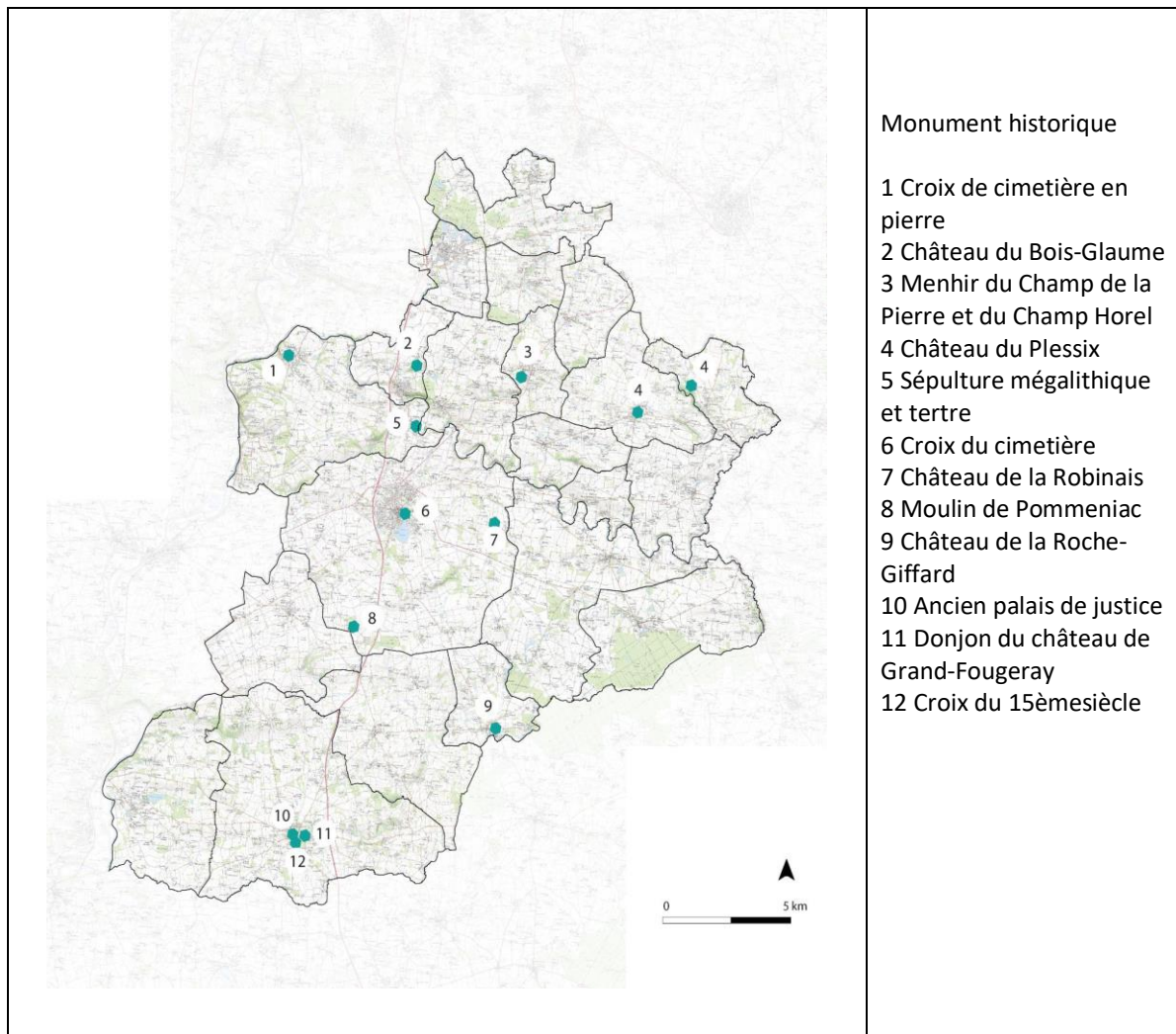
- Un climat doux et humide, des vents d'Ouest
- Une concentration des enjeux environnementaux le long des vallées de la Vilaine, du Semnon et de la Chère
- Un maillage bocager plus ou moins dégradé selon les communes
- De nombreux inventaires (le site Natura 2000 des Marais de Vilaine, 5 ZNIEFF type 1 et 3 ZNIEFF de type 2, 2 sites classés ou inscrits)
- Un couvert végétal à dominante bocagère, un grand massif forestier
- Des actions de restauration en cours via le programme Breizh-bocage
- Une trame verte et bleue qui s'inscrit dans un contexte supra communal
- Des inventaires en cours de mise à jour (bocage, cours d'eau, zones humides)



Les espaces naturels protégés et inventoriés (Source : Géobretagne ; Cartographie : Perspective).

Concernant les enjeux du patrimoine bâti et du cadre de vie, le rapport de présentation abouti à plusieurs constats :

- 13 Monuments historiques ;
- De nombreux bâtiments présentant une valeur patrimoniale situés dans le milieu rural ;
- Des éléments de petit patrimoine bien identifiés sur 17 communes ;
- Des actions de valorisation auprès des particuliers et dans les espaces publics.



Le patrimoine remarquable (Source : GéoBretagne ; Cartographie : Perspective).

Concernant l'enjeu de la gestion des ressources, le rapport de présentation abouti à plusieurs constats.

- Des cours d'eau de qualité moyenne, en particulier pour leur teneur en nitrates et leur qualité physico-chimique ;
- Un panel d'énergies renouvelables encore peu diversifié :
- Utilisation du bois-énergie par les particuliers et parcs éoliens en développement ;
- Trois principaux gisements sous-exploités : l'éolien ; le solaire photovoltaïque ; la méthanisation.

Concernant les enjeux de risques et nuisances, le rapport de présentation abouti à plusieurs constats.

- Des risques naturels existants sur tout le territoire (météorologique, sismique) et plus localisés (feux de forêt, mouvement de terrain et inondation terrestre) ;

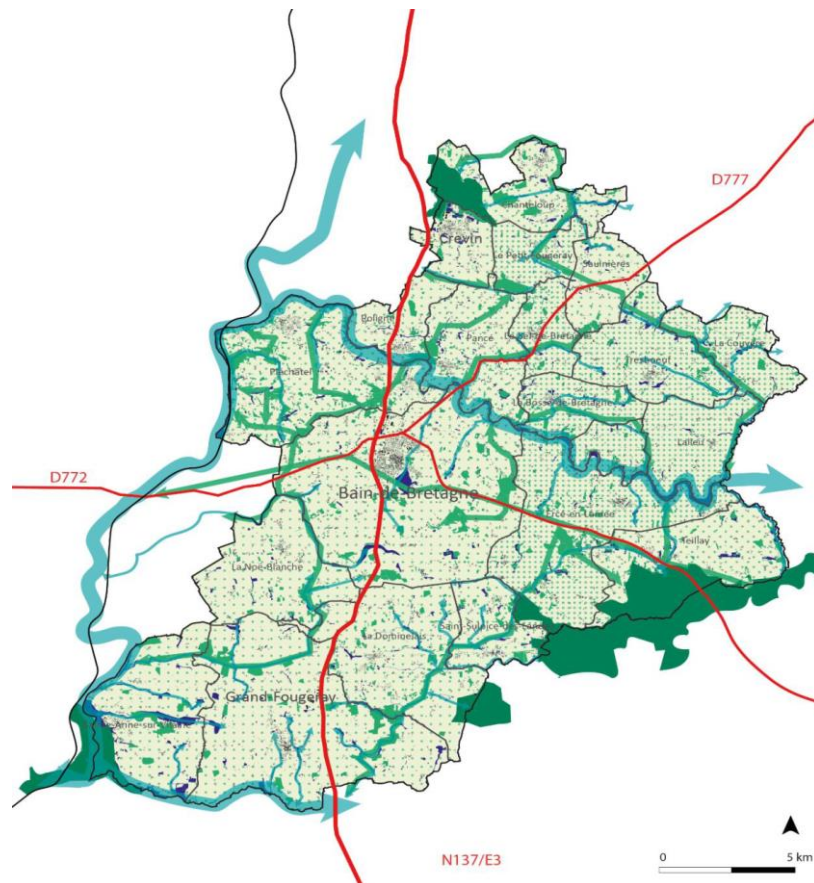
- Un Atlas des Zones Inondables ; trois Plans de Prévention des Risques naturels s'appliquant sur le territoire et une identification en tant que Territoire à Risque Important d'Inondation ;
- Trois risques technologiques (transport de matières dangereuses, industriel, rupture de digue) ;
- 67 Installations Classées pour l'Environnement, dont 2 sites SEVESO et 38 exploitations d'élevage
- Des voies de circulation classées pour les nuisances sonores : une partie de la RD 737 en catégorie 3 ; la RN 137 en catégorie 1 ou 2.

Principaux enjeux retenus suite au diagnostic

Les principaux enjeux retenus suite au diagnostic sont les suivants.

Concernant les enjeux liés à l'environnement naturel, le rapport de présentation permet de dégager 4 enjeux principaux :

1. Prendre en compte l'imperméabilisation des sols en raison du relief et de la pluviométrie
2. Adapter l'orientation des bâtiments à l'exposition aux vents et au soleil
3. Protéger avec un règlement adapté les éléments constitutifs de la trame verte et bleue
4. Permettre une évolution raisonnée du maillage bocager en partenariat avec le monde agricole

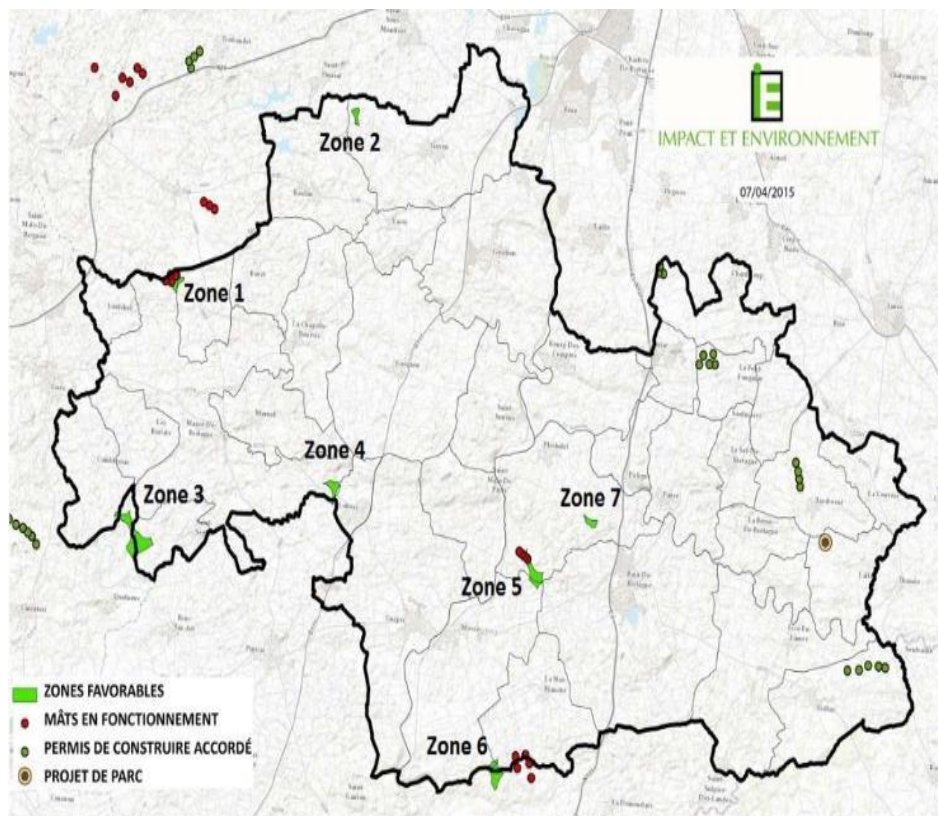


Concernant les enjeux du patrimoine bâti et du cadre de vie, le rapport de présentation permet de dégager 3 enjeux principaux :

1. Etudier la possibilité de faire évoluer les périmètres de protection des monuments historiques en fonction des spécificités du site (covisibilité avec le monument selon la topographie).
2. Faire connaître le patrimoine bâti dans son ensemble et sensibiliser les habitants à sa restauration ;
3. Permettre l'évolution du patrimoine bâti isolé en campagne à valeur patrimoniale tout en assurant la pérennité des exploitations agricoles.

Concernant l'enjeu de la gestion des ressources, le rapport de présentation permet de dégager 3 enjeux principaux :

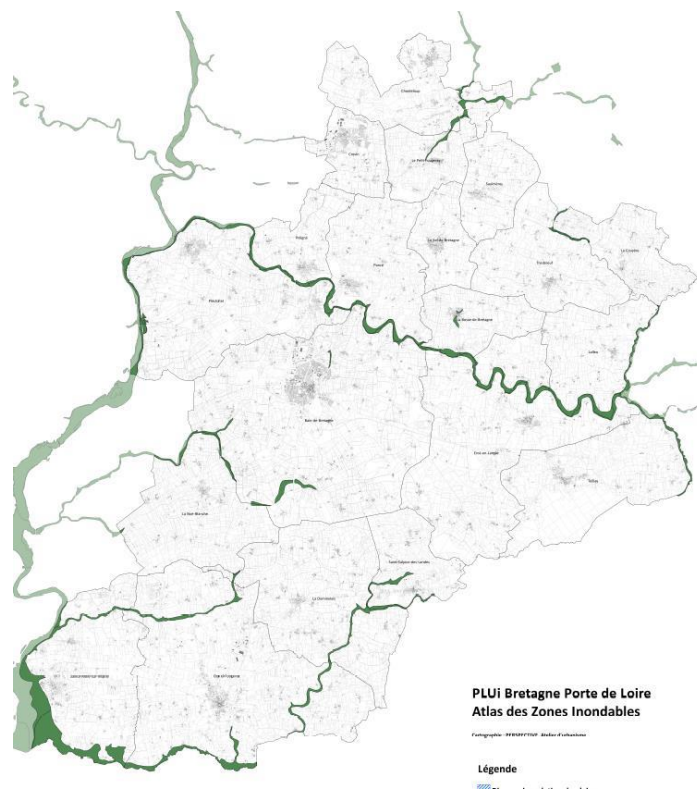
1. Protéger les zones humides afin de poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux superficielles ;
2. Protéger les captages d'eau potable de Bonne Fontaine et de la Boutratais ;
3. Faciliter la mise en œuvre du PCAET et l'émergence de projets de production d'énergies renouvelables



Zones potentielles de développement de l'éolien sur le Pays des Vallons de Vilaine (Source : PCAET du Pays des Vallons de Vilaine)

Concernant les enjeux de risques et nuisances, le rapport de présentation permet de dégager 3 enjeux principaux :

1. Assurer l'information de la population, notamment des acquéreurs, des risques d'inondation et sismique le cas échéant ;
2. Prendre en compte la présence de surfaces inondables dans la délimitation des zones urbanisables ;
3. Limiter la constructibilité à proximité des voies sonores.



Risques d'inondations

PARTIE 3 : PROJET DE PLU. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Les perspectives d'évolution de la population

Le PLUi-H est calibré pour permettre l'accueil d'environ 10 000 nouveaux habitants en 15 ans et atteindre une population d'environ 46 000 habitants en 2035.

Afin d'atteindre cet objectif, et en prenant en considération les besoins non démographiques en matière de construction (notion du « point-mort »), le PLUi-H est calibré de manière à permettre la production de 4 800 logements. Un inventaire de l'ensemble des potentialités de développement à l'intérieur des enveloppes urbaines (dents creuses individuelles, divisions parcellaires...) a été réalisé.

Sur cette base, et en privilégiant en premier lieu la « densification » des futurs secteurs pouvant accueillir des habitations, les besoins en secteurs « à urbaniser » à vocation d'habitat ont été évalués à 152 hectares sur les 15 prochaines années. Cette estimation est basée sur une densité moyenne de 15 à 28 logements/hectare dans les opérations d'ensemble selon les communes.

La répartition de la production est répartie ainsi (de manière arrondie) :

- 435 dans les opérations en cours ;

- 150 par sortie de vacance ;
- 225 par changement de destination ;
- 530 par densification spontanée ;
- 670 par densification des secteurs stratégiques ;
- 280 par renouvellement urbain / mutation et 2 510 par extension du tissu urbain existant.

Les perspectives d'évolution économique

Le PLUi-H vise la poursuite de la dynamique de création d'emplois : dans le tertiaire (commerce, transports, services), premier employeur du territoire, l'industrie et la construction.

A ce titre, au regard des tendances passées, plusieurs priorités ont été définies, et principalement :

- Développement des parcs d'activités de Château-Gaillard et du Grand Fougeray,
- Recalibrage des autres zones au plus près des besoins, et maîtrise du développement des activités économiques en dehors des zones d'activités.

Au total, le PLUi-H a été calibré avec une augmentation de 99 hectares de zones à vocation économique, correspondant à des besoins quasi constants par rapport à la décennie précédente (57 hectares ont servi à l'implantation de nouvelles activités dans les zones d'activités entre 2006 et 2017).

PARTIE 4 : EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE ET AGRICOLE

La gestion qualitative et économe des espaces

Conformément à l'article L.104-4 du Code de l'urbanisme, le dossier soumis à l'enquête présente l'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. Le PLUiH prévoit un potentiel de 17,8 hectares par an en zone AU pouvant être consommés entre 2020 et 2035 - 6,6 ha par an dévolus à l'activité économique (hors agriculture et activités économiques autres qu'agricoles en zone rurale) - 10,1 ha par an dévolus à l'habitat - 1,1 ha par an dévolu aux équipements

Constats concernant la consommation d'espaces :

26,5 hectares par an en moyenne ont été consommés entre 2006 et 2016 :

- 13 ha par an dévolus aux activités économiques (dont 4,5 ha pour l'activité agricole)
- 10,7 ha par an dévolus à l'habitat

- 2,9 ha par an dévolus aux équipements

- Des densités oscillantes entre 11 et 17 logements/ha selon les communes dans les opérations d'ensemble commercialisées entre 2006 et 2016.

Sur certaines communes, la part des constructions liées à l'habitat en dehors du bourg avoisine les 50%.

Incidences du projet de PLUi sur la future consommation d'espace.

Il a été retenu dans le projet un potentiel de consommation d'espace de 17,8 hectares par an en zone AU entre 2020 et 2035, ainsi réparti :

- 6,6 ha par an dévolus à l'activité économique (hors agriculture et activités économiques autres qu'agricoles en zone rurale)

- 10,1 ha par an dévolus à l'habitat

- 1,1 ha par an dévolu aux équipements

Cela représente une réduction de la consommation des espaces de 19%. La réflexion qui a accompagné la mise en place du PLUi-H a ainsi permis :

- De freiner à l'avenir l'urbanisation diffuse dans les hameaux et de recentrer l'urbanisation au niveau des bourgs.
- D'augmenter de 90,9 ha les surfaces à vocation agro-naturelle dans les communes couvertes par un POS ou un PLU grâce une très forte réduction des zones "à urbaniser" destinés à de l'habitat.
- D'augmenter la densité des opérations d'habitat (densité de 15 logements par ha pour les pôles de proximité, de 20 logements par ha pour les 2 pôles secondaires (Crevin et Grand-Fougeray) et de 28 logements par ha pour le pôle de bassin Bain de Bretagne).
- De stabiliser les surfaces consommées par les parcs d'activités : 6,3 hectares par an potentiellement consommés sur la durée de vie du PLUiH (voir tome 3 du rapport de présentation, partie « Choix retenus pour établir le PADD) contre 5,7 hectares entre 2006 et 2016 et 7,1 ha entre 2006 et 2017.
- De diminuer les espaces naturels et agricoles consommés :
 - o Par les logements : 317 m² par logement sur la durée de vie du PLUiH contre 613 m² entre 2006 et 2016.
 - o Par les équipements : 1,6 hectare par an potentiellement consommé sur la durée de vie du PLUiH contre 2,9 hectares entre 2006 et 2016.

Mesures prises par le PLUi concernant les incidences négatives liées à la consommation d'espace.

La communauté de communes souhaite concrétiser la recherche d'une plus grande sobriété foncière de l'habitat.

- Le repérage des capacités de densification conduit à un minimum de 25% des constructions de logements en densification dans le tissu urbain existant (renouvellement urbain, comblement des dents creuses, des cœurs d'îlots et promotion des divisions parcellaires) et à un besoin en extension total de près de 160 ha sur l'intercommunalité.
- Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) seront définis exceptionnellement.
- L'objectif est de limiter les extensions sur les espaces naturels et les terres ayant une valeur agroéconomique, de préserver les paysages, et d'optimiser les espaces déjà imperméabilisés ou desservis par les réseaux. Les réserves foncières à vocation d'habitat ont été diminuées de 40% par rapport aux documents d'urbanisme actuels.
- Dans un souci de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain, les élus ont pour objectif de concrétiser les densités moyennes recommandées par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine selon les types de pôles :
 - o 28 logements/ha à Bain-de-Bretagne,
 - o 20 logements/ha à Crevin et Grand-Fougeray,
 - o 15 logements/ha dans les bourgs ruraux.

Une densité minimale de 20, 15 et 12 logements/ha selon les pôles devra être respectée dans les opérations d'ensemble.

La qualité des sols

Constats concernant la qualité des sols :

- La majorité des sols repose sur des roches dures (quartzites, grès armoricain et schistes durs), plutôt favorables à l'agriculture
- Le grès armoricain et le schiste à l'aspect feuilleté apportent à l'architecture traditionnelle des caractéristiques locales originales

Incidences du projet de PLUi sur la qualité des sols.

- Le PLUi-H prévoit la protection du maillage bocager et des zones humides, dont l'incidence est positive sur la protection des sols.
- A l'inverse, la pression liée à l'artificialisation des zones AU (aménagements pouvant générer des impacts sur les sols adjacents tels que l'érosion ou la sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...)

Mesures prises par le PLUi concernant les incidences négatives liées à la qualité des sols.

- Il sera procédé à la localisation du maillage bocager et des zones humides qui feront ainsi l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Le réseau hydrographique

Constats concernant le réseau hydrographique

Outre la localisation sur le zonage du SAGE "Vilaine", le territoire est caractérisé par la présence de la zone humide du Marais de Redon et Vilaine

Des inventaires des zones humides ont été conduits par BPLC sur les 15 communes entre 2017 et 2018. Ils ont permis d'identifier au total 1401 ha de zones humides.

Incidences du projet de PLUi sur le réseau hydrographique

Il est répertorié 4,5 hectares de zones humides comprises dans les zones « à urbaniser » dans le projet de PLUiH finalisé (1,7% de la surface globale des zones AU). La prise en compte des zones humides inventoriées dans la sélection et la délimitation des zones "à urbaniser" et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Mesures prises par le PLUi concernant les incidences négatives liées au réseau hydrographique

Les dispositions réglementaires visant à les protéger seront établies en compatibilité avec les enjeux d'un développement agricole durable. Les programmes de restauration écologique des SAGE seront encouragés.

Les zones humides feront l'objet d'une protection spécifique et leur inventaire sera affiné dans les secteurs à urbaniser afin de prévoir, le cas échéant, des mesures adaptées.

Les haies et boisements

Constats concernant les haies et boisements

Le taux de boisement sur le territoire est de 7% (forêts de Poligné et de Pancé, forêt de Teillay, bois de Pouez et Ferchaux).

Incidences du projet de PLUi sur les haies et boisements

Le PLUi va permettre la protection des boisements différenciée selon la présence d'enjeux écologiques et d'exploitation de la ressource sylvicole.

Mesures prises par le PLUi concernant les incidences négatives liées aux haies et boisements

Les besoins liés à l'exploitation forestière seront pris en compte. Certains d'entre eux feront l'objet d'une protection renforcée au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) en raison de leur intérêt paysager ou écologique. Des arbres isolés pourront aussi être identifiés pour leur intérêt patrimonial et leur rôle pour la faune (arbres centenaires, etc.).

Les milieux naturels, faune – flore, les continuités écologiques

Constats concernant les milieux naturels

Le territoire compte un site Natura 2000 situé au sud-ouest du territoire : "Marais de Vilaine" (Zone Spéciale de Conservation).

Incidences du projet de PLUi sur les milieux naturels

Le projet permet la protection des corridors écologiques linéaires, les haies et les cours d'eau (Voir parties "Le réseau hydrographique" et "Les haies et boisements").

Mesures prises par le PLUi concernant les incidences négatives liées aux milieux naturels

Le projet permet la réduction significative des terrains classés en zone "à urbaniser" (42% par rapport aux POS et PLU existants).

II-3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Les choix retenus dans le PADD visent à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial, tout en assurant une préservation du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine naturel et bâti du territoire, vecteurs de son attractivité. Le PADD débattu en Conseil communautaire et dans les Conseils municipaux s'articule autour de trois grandes orientations, composées de plusieurs axes, eux-mêmes déclinés en objectifs. Par ailleurs, le PLUiH tenant lieu aussi de programme local de l'habitat, le PADD détermine également les principes retenus pour permettre le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements, les principes retenus pour répondre aux besoins, les axes principaux susceptibles de guider les

politiques d'attribution des logements locatifs sociaux et les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées.

Les orientations, axes et objectifs sont indiqués dans le tableau suivant.

Orientation	Axe	Objectif
Renforcer la viabilité du territoire	L'agriculture : Créer les conditions favorables au maintien de l'activité	Donner une lisibilité à l'espace agricole
		Préserver la ressource foncière
		Accompagner la diversification des activités agricoles
		Permettre un habitat en campagne respectueux de l'activité agricole
	Les parcs d'activités : renforcer les capacités d'accueil	Assoir le potentiel économique des parcs de « Château Gaillard » et « Pays du Grand Fougeray »
		Conforter le parc d'équilibre de « Bel Air/Ferchaud »
		Soutenir l'activité en milieu rural
	Accueil des entreprises : assurer la qualité des aménagements des parcs d'activités	Inscrire l'aménagement des parcs d'activités dans le respect de l'environnement
		Assurer une bonne intégration paysagère et une image qualitative des parcs
		Maitriser les flux et assurer la sécurité des usagers
		Agir auprès des entreprises
	Les commerces et services : adapter l'offre à l'armature territoriale	Maintenir l'offre dans les bourg ruraux
		Conforter les pôles secondaires
Maintenir le dynamisme du centre urbain de Bain de Bretagne		
Les ressources : saisir les opportunités locales	Permettre le développement des énergies renouvelables	
Faire de l'identité rurale un atout	Les déplacements vers l'extérieur : encourager l'usage de la voiture partagée	S'appuyer sur la desserte de transport en commun
		Améliorer l'accès aux services dans le bourgs ruraux
	Les bourgs : contribuer à l'animation des bourgs	Améliorer l'image des bourgs
		Favoriser une mixité du tissu urbain

	Les équipements : favoriser leur accès à l'ensemble des habitants	Développer des équipements structurants à Bain de Bretagne
		Adapter les équipements aux nouveaux besoins
	Les déplacements sur le territoire : développer les déplacements doux	Favoriser les déplacements doux à l'échelle de chaque bourg
		Favoriser la découverte du territoire
		Soutenir le développement du tourisme vert
	Les paysages construits : accompagner une campagne en évolution	Valoriser le patrimoine bâti
		Oser l'alliance entre ancien et contemporain
	La trame verte et bleue : concilier la trame verte et bleue et les pratiques	Préserver les réservoirs de biodiversité
		Protéger et restaurer les corridors écologiques
		Sensibiliser et accompagner les acteurs du bocages
		Promouvoir la nature en ville
	Mieux répondre aux attentes des habitants	Le développement urbain : accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire
Assurer un niveau de production suffisant		
Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et nuisances		
La construction neuve : avoir une plus grande maîtrise des opérations		Limiter la consommation des espaces
		Maitriser le contenu des opérations
		Développer une stratégie foncière
L'animation de la politique de l'habitat : accompagner les habitants dans leur projet		Mieux connaître le marché de l'habitat
		Améliorer l'information à destination des ménages
		Accompagner la revalorisation du parc privé
		Encourager la construction durable et lutter contre la précarité énergétique
Les besoins spécifiques : permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire		Diversifier l'offre
		Soutenir les petites opérations de logements sociaux
		Mieux prendre en compte la demande locative sociale
		Compléter l'offre à destination des personnes âgées ou en situation de handicap

Orientation n°1 : l'économie. Renforcer la viabilité du territoire.

Il s'agit de conforter et renforcer l'attractivité du territoire et de consolider sa position en tant que pôle d'emplois entre les métropoles rennaise et nantaise. L'intercommunalité se donne comme objectif de poursuivre la dynamique de création d'emplois des dernières années.

En ce sens, plusieurs objectifs sont recherchés, notamment :

Permettre l'accueil de nouvelles activités créatrices d'emplois sur les parcs d'activités de Château Gaillard et du Grand Fougeray, conforter et développer les activités économiques « locales » et permettre leur évolution,

Assurer la pérennité des sièges d'exploitation,

Mettre en valeur l'offre commerciale de proximité existante, développer l'activité touristique.

Orientation n°2 : le cadre de vie. Faire de l'identité rurale un atout.

Il s'agit d'affirmer l'identité du territoire, en valorisant les composantes du milieu urbain et naturel du territoire.

En ce sens, le développement urbain doit se réaliser dans un souci d'équilibre avec les espaces naturels et agricoles.

Cette orientation inscrit comme principe la prise en compte constante des éléments constitutifs de la trame verte et bleue et la valorisation des paysages et du patrimoine bâti de la commune.

Les objectifs énumérés au sein de cet axe du PADD contribuent aussi bien au maintien de l'équilibre environnemental du territoire qu'à son image, qui est le garant de la qualité du cadre de vie du territoire.

La préservation de l'environnement passe également par la prise en compte constante des risques et nuisances identifiés. Un autre objectif est d'améliorer les conditions de déplacements en favorisant le développement des liaisons piétonnes et cycles, notamment entre les équipements, les commerces et les secteurs d'habitation.

Orientation n°3 : l'habitat. Mieux répondre aux attentes des habitants.

Il s'agit de maintenir la dynamique démographique en cours sur le territoire.

Pour cela, le PLUi-H vise à favoriser l'accueil d'une population diversifiée par la création d'une offre en logements adaptée.

Il s'agit notamment d'accueillir de jeunes ménages pour permettre à long terme un développement moins dépendant du solde migratoire. Le maintien et le renforcement des équipements, services et commerces de proximité, passe également par une fréquentation accrue et donc par une population plus importante au niveau des bourgs.

La politique d'habitat mise en œuvre au travers du Programme d'orientations et d'actions est spatialisée et s'articule avec les autres politiques d'aménagement du territoire (déplacement, équipement, commerces, ...). Bien que l'objectif premier soit de renforcer les bourgs, le projet s'appuie

sur l'armature rurale et permet une offre alternative dans le secteur rural. Dans ce cadre, plusieurs hameaux ont été identifiés pour permettre leur densification et des centaines de bâtiments ont été inventoriés afin de permettre leur changement de destination.

Dans le souci de limiter la consommation des espaces, le PADD fixe des objectifs chiffrés de limitation de la consommation des espaces pour les 15 années à venir.

II-4. Le règlement écrit et graphique

Le règlement écrit contient des dispositions communes à toutes les zones et des dispositions particulières regroupées en 4 parties : zones urbanisées, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. Il comprend 1 annexe concernant la liste des espèces végétales invasives.

A noter la définition des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) : zones Ah, Aet, Ae. Concernant les STECAL « Ah » et sur la base du scénario démographique et de la répartition de la production de logements retenus au PADD et des objectifs de maîtrise de la consommation d'espace, 18 STECAL destinés à accueillir de nouvelles habitations uniquement en densification (zone Ah), ont été retenus sur la base des critères suivants :

- Les potentialités d'accueil de nouveaux logements en densification ;
- Un impact nul sur l'activité et les terres agricoles (exclusion systématique des hameaux ou parties d'hameaux accueillant un siège et/ou bâtiment agricole) ;
- Un impact très limité sur l'environnement et le paysage ;
- Une distance favorable par rapport aux équipements, services ou commerces afin de privilégier l'accès aux commodités des centralités, de maîtriser le coût des équipements et des réseaux ;
- La localisation sur un axe de déplacement adéquate permettant de bénéficier d'une desserte favorable vers les centralités.

Les STECAL « Ah » représentent un potentiel de nouvelles constructions estimé à environ 80 logements. « Le PLUiH amorce une réduction significative des possibilités de construction d'habitation en milieu rural par rapport aux anciens documents d'urbanisme qui totalisaient 95 hameaux constructibles sur environ 1 100 hameaux répertoriés sur le territoire. De ce point de vue ces STECAL répondent bien au caractère exceptionnel de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme. Les secteurs « Ah » s'étendent sur 78,1 ha ».

Le règlement graphique comprend 2 atlas, un centré sur les bourgs, un pour chaque commune. Il comprend notamment les plans de zonage avec les marges de recul, les emplacements réservés, les servitudes, les espaces boisés classés, les éléments d'intérêt patrimonial et les éléments de paysage, les zones soumises à risque, les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP. Il est accompagné en annexe de la liste des emplacements réservés et de la liste des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination.

6 Bilan des surfaces des différentes zones

	Zone	m ²	ha
Zones urbaines	Ua	1 785 432	178,54
	UAb	180 751	18,08
	Ub	6 443 702	644,37
	UBb	845 040	84,50
	UBba	26 257	2,63
	Uc	1 223 058	122,31
	Ucf	373 999	37,40
	Uea	273 781	27,38
	Ueb	111 656	11,17
	Uec	380 397	38,04
	Uei	1 492 281	149,23
	Uei1	463 094	46,31
	Uem	79 924	7,99
	Ul	1 596 861	159,69
Zones à urbaniser	1AUb	767 985	76,80
	1AUc1	154 507	15,45
	1AUcf	48 518	4,85
	1AUea	102 933	10,29
	1AUec	140 724	14,07
	1AUei	411 337	41,13
	1AUl	163 378	16,34
	2AUb	439 098	43,91
	2AUc	112 006	11,20
	2AUe	338 197	33,82
Zones agricoles	A	292 063 224	29 206,32
	Ae	375 605	37,56
	Ae1	7 476	0,75
	Aet	596 248	59,62
	Ah	781 502	78,15
Zones naturelles	N	133 952 505	13 395,25
	Nc	909 473	90,95
	Nf	14 321 546	1 432,15
	Nj	2 278 924	227,89
	Nl	229 306	22,93
	Nl1	527 652	52,77
	Nle	528 701	52,87
	Nn	2 004 941	200,49
Territoire		466 532 019	46 653,20

II-5. Les Orientations d'Aménagements et de Programmation

Par bourg

Chaque OAP par secteur est présentée sous la forme d'un schéma et de grands principes à respecter.

- Les principes d'accès viaire et piéton, les carrefours et voies à requalifier
- Les éléments de la trame verte et bleue à protéger, issus des inventaires menés en parallèle de l'élaboration du PLUiH (zones humides, linaires bocagers, cours d'eau)
- Les aménagements paysagers et interfaces avec les constructions existantes.

Chaque OAP contient des objectifs de densité : la densité moyenne et la densité minimale.

OAP thématiques

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Bocage » est un outil d'information et de sensibilisation à destination des porteurs de projet. Y sont présentés les fonctionnalités du bocage, et les mesures découlant de leur protection dans le PLUiH.

L'OAP « densification spontanée » est un outil d'information et de sensibilisation des particuliers, inspiré de la démarche BIMBY (« Build In My BackYard »). Elle regroupe des bonnes pratiques dans lesquelles piocher lors des constructions en division parcellaire ou en second rideau du tissu urbain existant. Elles doivent permettre d'aboutir à la meilleure solution en termes de cadre de vie dans des périmètres parfois contraints et situés dans des secteurs à dominante d'habitat individuel.

II-6 Avis des personnes publiques consultées

II-6-1. Les communes membres de « BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE »

Les vingt communes membres de la Communauté de Communes ont été appelées à s'exprimer sur le projet de révision du PLUiH.

BAIN DE BRETAGNE, avis favorable :

Demande l'introduction d'une règle alternative à l'obligation de créer les stationnements en dehors des voies publiques : en cas d'impossibilité technique, les permettre sur les emprises publiques ou privées et voies publiques sous réserve de l'accord de la Commune et dans un périmètre de 200 mètres à compter du projet.

LA BOSSE DE BRETAGNE, avis favorable :

Signale que le gel pendant 3 ans de la vente d'une exploitation agricole peut engendrer des difficultés financières dans le cadre d'une succession. Souhaite la possibilité de créer une activité professionnelle à domicile en campagne par changement de destination ou extension des constructions d'habitation. Demande la suppression de l'emplacement réservé n°92 pour liaison douce le long de la RD 47 sur la parcelle ZN 39. Demande le changement de numérotation des destinations.

CHANTELOUP, avis favorable :

Souhaite l'ajout de la mention « et chemin piétonnier possible » dans la désignation de l'emplacement réservé n°54 entre le secteur 1AUB « Les Cruaux » et l'impasse de Kerlande. Pour l'OAP « Les Cruaux » : Ajout d'un paragraphe relatif à la programmation du raccordement à l'assainissement collectif de secteurs en zone UA ou UB non raccordés et desservis par le réseau projeté impasse de Kerlande. Demande l'ajout du bâtiment sis Le bois Regnier, hébergeant la société Microsphère, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

LA COUYERE, avis favorable :

Demande la création d'un Périmètre Délimité des Abords autour du Château du Plessis. L'ajout d'un accès à la parcelle agricole dans la désignation de l'emplacement réservé n°108 pour la création d'un parking.

CREVIN, avis favorable :

Possibilité d'une réflexion au cas par cas avec les aménageurs vis-à-vis des haies, arbres remarquables et espaces verts environnants. Exige une obligation pour les aménageurs de privilégier les points d'apports volontaires en matière de collecte des déchets pour les opérations d'habitat de plus de 40 logements en raison du coût induit par le SMICTOM.

LA DOMINELAIS, avis favorable :

Demande un passage de la zone NL à Ae pour le STECAL sis la Grande Minière, parcelle YP n°314 (hébergement pour les personnes âgées et en situation de handicap)

ERCE EN LAMEE, avis favorable :

Demande : 50 et non 20 mètres pour l'implantation des annexes par rapport à la construction principale en zone Ah. Réponse Il n'est pas envisagé de modifier la distance maximale retenue En zone Ah, porter l'emprise au sol maximale cumulée des annexes des constructions à usage d'habitation de 80 à 100 m² Ajustement des tracés « incorrects » des STECAL Ae. (Cf. tracés en annexe de la délibération) : - Les Croix Brault - La Mariais - Les Pierres grises - La Plesse

GRAND FOUGERAY, avis favorable :

Rectification de l'identification de bâtiments à usage agricole : - « Villeray » pour 4 bâtiments, - « Brandeneuf » pour 1 bâtiment, - « La Haute Cavausais » pour 1 bâtiment, - « La Cadinais » pour 1 bâtiment, - « La Grande Hurlais » pour 2 bâtiments, - « La Grée Fossé » pour 1 bâtiment, - « La Guillaumée » pour 1 bâtiment, - « La Lamberdais » pour 3 bâtiments, - « La Monnerie » pour 1 bâtiment, - « La Praie » pour 1 bâtiment, - « La Trabatière » pour 1 bâtiment, - « Le Celeray » pour 2 bâtiments, - « Le Fief Rubé » pour 1 bâtiment, - « Le Haut Jangland » pour 1 bâtiment, « Les Fosses »

pour 1 bâtiment. Désignation de 10 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination : - 3 bâtiments à « La Cadinais », - 3 bâtiments à « La Grée Fossé », - 2 bâtiments à « La Machetais », - 1 bâtiment à « La Monnerie », - 1 bâtiment à « L'Ouzotière » Prise en compte des bâtiments de plus de 40 m² dans l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

LA NOE BLANCHE, avis favorable :

Repérage plus aisé sur le plan de zonage. Demande de la liste des bâtiments inventoriés pour les changements de destination comportant les raisons de l'invalidation ou de la validation. Report d'un périmètre inconstructible de 100 mètres vis-à-vis de la STEP dans le secteur 1AUB « Le Clos des Vignes ».

PANCE, avis favorable :

Nécessité d'être vigilants dans l'information et le conseil aux pétitionnaires quant aux STECAL, changements de destination et règles relatives aux annexes en zones A et N. Numérotation des emplacements réservés dont le n° a été omis. Création de 6 emplacements réservés sur les parcelles suivantes : - D 0147 et AB 220, pour l'élargissement de 3 mètres du chemin rural de la Derrais n°65 (450 m²) - AB 175, pour la création d'un parking (128 m²) - ZI 50, pour l'alignement sur la VC n°2 (20 m²) - ZP 54 & 56, pour la sécurisation du virage à Launay (200 m²) - ZL 100, pour l'alignement (100 m²) - ZK 160, pour l'élargissement de 5 mètres du chemin rural n°25 (20 m²). Souhait de permettre le passage en 1AU d'une zone 2AU même s'il reste un terrain non construit dans la zone 1AU initiale. Possibilité de créer des commerces en zone UB sans restriction RG/RE. Prise en compte des bâtiments de plus de 40 m² dans l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Prise en compte des annexes existantes dans le calcul de l'emprise au sol des annexes des constructions d'habitation en zones A et N. Pas d'inter-distance entre le bâtiment principal et l'annexe. Seule la distance avec les voies de circulation, notamment les départementales, doit être contrainte. A défaut d'EBC sur la Commune, définition des règles d'abattage et de défrichement en zone N.

PLECHATEL, avis favorable :

Ajustement de la notion d' « un seul tenant » de l'article UB 1.2.5. Maintien de la parcelle ZR 211 constructible (sis « Les Perrenelles ») afin de permettre la réalisation d'un projet de division.

POLIGNE, avis favorable :

Création d'un emplacement réservé pour une liaison douce d'une largeur de 3 mètres sur les parcelles B n°1577, 1511, 1520, 218, 217, 216, 215. Création d'un emplacement réservé pour élargissement de 4,5 mètres min d'un chemin d'exploitation sur la parcelle A n°58 sis la Courais. Ajustement du périmètre du STECAL NLE sis Le Bois Glaume (intégration de la piscine sur la parcelle ZD 96). Correction des erreurs de frappe : « Bois Glaume » et « Violais » Annexe RP – tome 3 n°1.

SAULNIERES, avis favorable :

Insuffisance de la distance maximale par rapport à la construction principale pour l'implantation des annexes (20 mètres). Limitation des changements de destination durant 5 ans pour les linéaires commerciaux existants. Désignation de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Création de 8 emplacements réservés sur les parcelles suivantes : - AA 238 & 246 pour des

aménagements de voirie rue du Vieux Bourg (env. 69 m²) - ZH 251 260, 261, 259, 80, 326,79,270, 322, 23, 325, 116, 115, 236, 237, 94, 157, 168, 169, 96, 40, 49, 7, 295, 293, 292, 118 et 51 pour un chemin piéton de 3 mètres de largeur sis Beau Soleil - ZE 173 175 176 177 ZH 24, 25 et 26 pour un chemin piéton sur 850 mètres et une largeur de 3 mètres rue du Stade - ZE 177 pour un chemin piéton sur 450 mètres et une largeur de 3 mètres ZA des Salines - AA 193 & 196 pour l'aménagement de l'espace public et de la voirie en entrée de bourg (924 m²) - AA 171 & 156 pour la création d'une aire multimodale et/ou des stationnements (953 m²) - ZI 15 pour l'aménagement de l'entrée de bourg (2 800 m²) - ZI 53, 60, 72 et 74 pour un chemin piéton sur 117 mètres et une largeur de 3 mètres route du Sel. Mise à jour de l'inventaire des activités existantes en campagne en vue de la création de 2 STECAL Ae : - Les Billigs à Flo sis 4 Les Perrettes - Guibert, élevage et pension pour chats, La Table aux Fées Sainte Anne sur Vilaine. Désignation de 13 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, localisés sur les parcelles suivantes : - D 0223 (1H), ZW 0192 (2H) et D 0260 (3H) sis La Hordrais - Z 1698 (1E), Z 1715 (2E), Z1714 (3E), Z1345 (4E), Z 2268 (E5 et E5 bis), Z 1426 (E6) et Z 1439 (E7) sis Entrelandes - ZN0087 (1R et 2R) sis La Rouaudière. Création d'un emplacement réservé pour un cheminement piéton d'une largeur de 5 mètres en bordure de Vilaine sur les parcelles ZW 216 & 001. Création d'un emplacement réservé pour un cheminement piéton d'une largeur de 7 mètres en bordure de Vilaine sur la parcelle ZW. Ajustement du périmètre du STECAL NL sis la Hordrais (retrait de la parcelle ZV 002).

SAINT SULPICE DES LANDES, avis favorable :

Ajustement du périmètre du STECAL Ae sis La Grée de la Hactais (intégration partielle de la parcelle ZL 08 pour matérialiser l'accès).

LE SEL DE BRETAGNE, avis favorable :

Création d'un emplacement réservé pour une liaison arborée d'une largeur de 15 mètres sur la parcelle WB 195. Numérotation sur le règlement graphique de l'emplacement réservé n°81. Numérotation sur le règlement graphique de l'emplacement réservé n°83. Mise à jour du zonage au niveau de la ZAC de la Vallée : WB 684 : UA sans tramage au titre des prescriptions environnementales. - WB 679 et 683 : UA avec tramage au titre des prescriptions environnementales - WB 680, 681 et 682 : 1AUB.

TEILLAY, avis favorable :

Passage de la zone UB à N tel que dans la carte communale pour les parcelles ZM 84 et 14. Ajustement du périmètre du STECAL NL sis Clos des étangs (retrait de la partie sud de la parcelle ZM 40 conformément au règlement graphique). Identification de la maison Tilheg et de l'espace intergénérationnel (en rouge sur le plan).

TRESBOEUF, avis favorable :

50 et non 20 mètres de distance maximale par rapport à la construction principale pour l'implantation des annexes en zones A et N Possibilité de réaliser des extensions pour les annexes situées au-delà de cette distance maximale. 100 m² et non 80 m² d'emprise au sol maximale cumulée pour les annexes des constructions à usage d'habitation dans les zones A et N.

II-6-2. Avis des services de l'Etat, rapport de synthèse de la DDTM

Avis sur le projet de territoire au regard des objectifs du développement durable

Trame verte et bleue

Observation : Actualisation de l'inventaire des cours d'eau via une procédure de modification du PLUiH.

Suggestion : Elaboration d'une OAP « Trame Verte et Bleue » définissant des principes d'aménagement pour la protection, le maintien, la restauration des continuités écologiques, son intégration et sa valorisation et prenant en compte la pollution lumineuse.

Suggestion : Reprise dans les OAP sectorielles de l'objectif mentionné dans le PADD d'amélioration de l'hydromorphologie des cours d'eau.

Recommandation : Incidences sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire du classement en zone A de la parcelle ZV 32 de 1100 m² à Sainte-Anne-sur-Vilaine pour permettre la construction d'une extension ou d'une annexe : évaluation insuffisante et classement en zone A non justifié au regard des enjeux Natura 2000.

Recommandation : Identification à titre « indicatif » et non « informatif » des zones humides et des cours d'eau.

Recommandation : Démonstration de la mise en œuvre de la séquence ERC concernant le projet d'extension du PA de Pancé, prévu sur 1,3 ha dont 1 ha de zone humide.

Recommandation : Intégration spécifique des zones humides présentes dans les PA de Grand-Fougeray 1 et 2 dans les OAP de secteur pour préserver et respecter leur fonctionnalité.

Recommandation : Classement en zone N et non UL de zones humides comprises dans un corridor écologique : - sis « Sous La Bodais » à Bain-de-Bretagne, susceptible d'être impactée par une liaison structurante de l'OAP « Entrée Sud-Basse Bodais ».

Recommandation : Vérification de la cohérence de l'inventaire des cours d'eau avec la cartographie disponible sur le site de l'Etat.

Recommandation : Mise en compatibilité du règlement de la zone Nj avec le code de l'urbanisme (Cf. article R151-25) en ce qui concerne les constructions et installations qui peuvent être autorisées en zone N. En particulier, celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles au regard du principe d'incompatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière (Cf. article R151-11).

Recommandation : La zone N n'a pas vocation à être le réceptacle d'aménagements liés à la gestion pluviale, sauf cas particuliers. Justification et établissement du statut des terrains destinés à ce type d'aménagements (emplacements réservés) et comptabilisation de ces équipements dans la consommation foncière liée à l'urbanisation.

Recommandation : Justification de la délimitation et du règlement des secteurs Nj notamment par rapport à un classement en zone A.

Scénario de développement

Recommandation : Justification du scénario retenu d'une forte croissance démographique
Explication des modalités de calcul des besoins en logements en tenant compte du desserrement des ménages et de l'accueil de nouveaux habitants.

Renouvellement urbain

Observation : Possibilité de délimiter des périmètres d'Associations Foncières Urbaines de Projet dans les secteurs stratégiques de densification à la suite de l'approbation du PLUiH et de les y annexer.

Suggestion : Déclinaison par commune des objectifs de sorties de vacance, en s'appuyant sur le travail de spatialisation initié par BPLC.

Besoins en foncier

Intro : 22,8 ha et non 17,8 ha consommés par an dans le projet de PLUiH, comme indiqué dans le rapport de présentation (tome 4, page 5)

Observation : Alors que les besoins en foncier du PLUiH sont supérieurs à la consommation d'espaces artificialisés, naturels, agricoles et forestiers entre 2006 et 2016, il convient de rappeler que la mise en œuvre de la stratégie nationale bas carbone publiée le 6 décembre 2018, avec pour objectif la neutralité carbone en 2050, nécessitera un développement important des puits de carbone.

Recommandation : Au regard de la compatibilité avec le SCoT, réduction, faute d'une justification particulière des besoins en foncier de La Noë-Blanche, Pancé et Saulnières, qui dépassent les enveloppes SCoT sur 15 ans (Cf. annexe n°3 de l'avis).

Recommandation : Nécessité de pouvoir constater et mesurer la modération et la diminution de la consommation foncière (articles L151-4 et L151-5 du Code de l'urbanisme) par habitant et par logement.

Densité

Recommandation : Conformément au SCoT (page 21 du DOO), des objectifs de densité supérieure à la moyenne de leur pôle pourront être fixés dans les OAP de secteurs situés dans les périmètres de centralité, en particulier dans les 3 principaux pôles.

Agriculture

Intro : Règle relative à l'emprise au sol maximale des extensions à imager.

Recommandation : Présentation et justification de la méthode et des critères de l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Recommandation : Correction d'une incohérence entre le règlement écrit (qui autorise les changements de destination vers les sous-destinations suivantes : logement ; hébergement hôtelier et

touristique ; locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés) et l'annexe du règlement graphique (qui ne vise que l'« habitation »).

Recommandation d'attendre la décision du tribunal administratif de Nantes sur le recours de la préfète contre le PC délivré par le Maire en dehors des zones constructibles de la carte communale avant de créer le STECAL pour un négoce agricole à Saint-Sulpice-des-Landes.

Recommandation : Meilleur encadrement de la constructibilité des STECAL Ae et NL (périmètre constructible délimité au plus juste ou enveloppes de droit à construire en m² de surface de plancher.

Recommandation : Caractère excessif et contraire à la vocation des zones A et N des règles cumulatives pour la création d'annexes (changement de destination, construction neuve, piscines et abris pour animaux). Nécessité que les annexes soient « légères » pour ne pas pouvoir devenir un nouveau logement.

Recommandation : Limitation de l'emprise au sol des annexes à 60 m² en tenant compte de l'existant, y compris les annexes créées par changement de destination de constructions de moins de 60 m² et les abris pour animaux admissibles que s'ils font partie des annexes à l'habitation.

Recommandation : En cas d'extension par changement de destination des volumes contigus à l'habitation dépassant 30% + 30 m², impossibilité de cumuler une extension par construction nouvelle.

Recommandation : Possibilité de déroger au respect de l'inter-distance de 100 m en cas d'impossibilité justifiée liée à la configuration devant être prévue à titre exceptionnel.

Préservation des commerces de proximité

Recommandation : Réexamen des périmètres de centralités les plus larges, notamment ceux de Pancé, Le Petit-Fougeray, La Bosse-de-Bretagne, Tresbœuf, La Noë-Blanche, Saint-Sulpice-des-Landes ; Rappel de la définition de la centralité par le SCoT.

Déplacements

Observation : Manque de visibilité des outils liés aux mobilités durables dans tous les documents du PLUiH, notamment les modes doux : potentiel de rabattement vers les infrastructures de transport, articulation avec les nouvelles propositions le long des RD Surdimensionnement de l'aire de covoiturage du Sel-de-Bretagne.

Suggestion : Localisation de l'aire de covoiturage au niveau de l'extension du PA de Château-Gaillard prévue dans le PADD.

Recommandation : Réalisation de l'inventaire des capacités de stationnement prévu à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme. Report des parkings dans les OAP insuffisant. Il permettrait de démontrer la nécessité de créer des places de stationnement (exemple de La Couyère).

Recommandation : Maintien d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une aire de service au niveau de Montrou à Poligné à la demande de la DIR Ouest.

Recommandation : Mise en cohérence des pièces du PLUiH avec le projet de complexe hôtel restauration à Pléchâtel, qui aurait plutôt vocation à s'implanter dans le PA de Château-Gaillard. Réalisation d'une OAP de secteur reprenant les résultats de l'étude Barnier.

Recommandation : Création du PA de Sainte-Anne-sur-Vilaine à réétudier pour ne pas conduire à enclaver 1 ha de terres agricoles en cohérence avec le PADD et le SCoT.

Risques naturels et technologiques

Observation : Veiller à ne pas construire de bâtiments sensibles (ERP) ou ICPE dans les secteurs proches des zones boisées et privilégier des zones d'interface.

Suggestion : Rappel des déclinaisons par le PLUiH des dispositions du PGRI RP – tome 3 Ce point sera précisé.

Suggestion : Annexe spécifique retrait, gonflement des argiles « RGA » contenant la cartographie des secteurs en aléa fort Référence à l'article 68 de la loi ELAN prévoyant la réalisation d'une étude géotechnique pour tout projet de construction en introduction du règlement littéral.

Risques sanitaires et nuisances

Recommandation : Construction de logements même très bien isolés acoustiquement déconseillée dans le secteur d'étude n°3 de l'étude Barnier à Bain-de-Bretagne, pour des raisons de santé publique. A minima étude acoustique détaillée serait nécessaire, avec emprise suffisante pour la réalisation d'un écran anti-bruit prévue dans une OAP de secteur.

Ressource en eau

Recommandation : Compte tenu de la nécessaire gestion départementale de l'AEP, vérifier en phase amont et raisonner le développement envisagé sur la base des potentialités réelles des ressources en eau et des interconnexions à l'échelle départementale et interdépartementale, tenir compte des augmentations de la consommation, intégrer l'impact du réchauffement climatique.

Recommandation : Les stations non conformes doivent faire l'objet d'une étude d'extension et du renforcement du traitement azote et phosphore (Bain-de-Bretagne, Ercé-en-Lamée, Grand-Fougeray 1 et 2, Pléchâtel 2, Poligné 1, Saulnières, Teillay et le Sel de-Bretagne proche de la saturation). Possibilité d'établir une étude d'adaptation du traitement ou des réseaux ou de regroupement des

STEP pour renforcer et adapter le traitement des effluents sur les paramètres azote et phosphore à l'acceptabilité des milieux pour les masses d'eau en état médiocre ou moyen par les macro-polluants. Opportunité d'une prise de compétence intercommunale pour la réalisation de ces études.

Energie et climat

Suggestion : Compléments sur les consommations énergies et sur les potentiels d'économie d'énergie et de production d'énergies renouvelables.

II-6-3. L'avis de l'Agence Régionale de la Santé.

Qualité de l'air extérieur

Opportun, dans un souci de protection de la santé, de préconiser et privilégier le recours à des plantations peu ou pas allergisantes.

Rappeler les distances minimales de l'arrêté préfectoral du 11 août 2017 entre l'épandage et les zones/établissements fréquentés par des personnes vulnérables.

Alimentation en eau potable

Arrêtés concernant les périmètres de captage annexés à l'exception des arrêtés des 7 et 17 juillet 2003 modifiant celui du 19 septembre 2002 (Bonfontaine).

Préciser la légende correspondante pour le captage de la Boutratais à Grand-Fougeray (PRC et PRS).

Manquement important relatif à la non prise en compte dans le règlement des périmètres de protection des captages. Le règlement graphique doit être mis en cohérence avec les déclarations d'utilité publique des périmètres de protection de captage (partiellement en zone A et NL).

Assainissement des eaux usées

En 2017, efficacité du fonctionnement des STEP jugée satisfaisante sur 2 STEP, à améliorer sur 13 STEP, insuffisante pour 3 STEP

Pour les zones d'assainissement non collectif, vérification pour toute nouvelle construction ou réhabilitation de l'aptitude des terrains à recevoir des dispositifs de traitement et d'infiltration ou une dispersion efficace des effluents.

Dans les zones à enjeu sanitaire (captages), délai maximal de 4 ans pour la mise en conformité des filières par les propriétaires.

Gestion des eaux pluviales

Il serait pertinent d'élaborer une stratégie de gestion durable des eaux pluviales.

Afficher la volonté de recourir à l'infiltration des eaux pluviales pour leur gestion à la parcelle et pour le reste à la régulation et au stockage.

Rappel sur la récupération et la réutilisation des eaux de pluies.

Qualité des sols

La recherche de la présence d'éventuels sols pollués devra être effectuée préalablement à l'aménagement des secteurs à urbaniser. Rappel de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissement accueillant des populations sensibles.

Inscription des SUP liées aux sites et sols pollués.

Annexer les secteurs d'information sur les sols (SIS).

Radon

Rappel des techniques de prévention liées à la construction du CSTB.

Qualité de l'environnement sonore

Les projets de construction dans les zones affectées par le bruit devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs S'agissant des zones mixtes, rappel que la cohabitation d'activités avec de l'habitat peut être source de nuisances. Toutes les dispositions nécessaires doivent être prises en amont pour prévenir des gênes et conflits de voisinage.

Création de cimetière

Rappel de la réglementation applicable aux cimetières et de la nécessité de recueillir l'avis d'un hydrogéologue (7 emplacements réservés dans le PLUiH).

Gestion des rayonnements non ionisants

Territoire de BPLC traversé par 2 lignes THT et 3 lignes HT. Recommandation de l'ANSES de ne pas augmenter le nombre de personnes sensibles et de limiter les expositions.

Opérations d'habitat méritant des études complémentaires (mesures de champs électro-magnétiques) en raison de la présence de lignes HT et THT : OAP « La Ruée » à Chanteloup, « La Ferronnais » à Bain-de-Bretagne et « La Grande Lande » à Tresbœuf.

Offre et accès aux équipements, activités et services de santé et bien être

Informations manquantes sur le volet des personnes âgées.

Adaptation aux changements climatiques et transition énergétique.

II-6-4. L'avis du Service Régional de l'Archéologie.

Mise à jour des zones de protection du patrimoine sur les communes de Bain-de-Bretagne et La Couyère.

II-6-5. L'avis du Service National d'ingénierie aéroportuaire.

Prise en compte du plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Saint-Sulpice-des-Landes approuvé par arrêté ministériel en date du 25 avril 2018

II-6-5. L'avis de GRT gaz

Arrêtés correspondants à la SUP I3 et données relatives à la commune de Chanteloup manquantes. Le détail de la servitude I3 doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non aedificandi et non sylvandi des canalisations.

Signaler la présence des ouvrages GRTgaz, avec le rappel des SUP I3 (SUP d'implantation et de passage) et des distances des SUP I1 (SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation), dont l'instauration par arrêté préfectoral est prochaine

Exposer les moyens mis en œuvre pour tenir compte du risque dans le choix de développement

Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou d'équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression

Les orientations d'aménagements doivent être cohérentes avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par des ouvrages GRTgaz. Il sera donc nécessaire de consulter GRTgaz dès l'émergence du projet. Eviter la création de zones U et AU dans les SUP I3 et I1

Indiquer dans les dispositions générales et/ou dans les zones concernées par les ouvrages GRTgaz un certain nombre de dispositions, et notamment : servitudes d'implantation et de passage ; servitudes d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation ; obligation d'informer GRT gaz pour toute demande de PC, de CUB ou de PA

Faire apparaître les SUP I1

Incompatibilité entre la SUP I3 et le classement d'un terrain en EBC RG Ce point sera vérifié et les EBC supprimés le cas échéant.

Servitudes I4 : Corriger sur le plan les tracés des liaisons en ajoutant l'emprise des postes de transformation, reporter les appellations des ouvrages RTE. Conformité au regard du standard CNIG.

Compléter le tableau avec les ouvrages manquants le cas échéant.

Incompatibilité entre les servitudes I4 et le classement d'un terrain en EBC.

Le cas échéant, les travaux envisagés sur les emplacements réservés devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques

Préciser l'autorisation expresse pour les ouvrages électriques à haute et très haute tension.

Contradiction entre l'article Ae 1.1. et Ae 1.2. en ce qui concerne les règles de construction pour les ouvrages HTB.

Préciser la notion d'ouvrage spécifique au chapitre « Dispositions applicables à l'ensemble des zones »

Préciser une exception aux protections au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, en lien avec le caractère spécifique des ouvrages RTE

Indiquer que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes THB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans les servitudes.

Indiquer que les ouvrages THB sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et /ou techniques.

Importance de consulter RTE pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

II-6-6. L'avis de la Chambre d'Agriculture.

Objectifs de croissance démographique

Expliquer quels éléments prospectifs permettent de retenir la projection démographique sur un territoire dont le pôle de bassin a diminué en population

Traduction en nombre de logements

Absence de précision sur la nature communale ou supra communale des équipements prévus (et donc s'ils doivent être inclus dans l'enveloppe du SCoT).

Demande le relèvement du seuil moyen de 15 logements/ha sur les petites communes PADD/ OAP bourg / POA/ RG / RP – tome 3.

Demande le réexamen de la situation des communes de La Noë-Blanche, Pancé, Pléchâtel et Saulnières, qui dépassent la quote part allouée par le SCoT sur 15 ans.

Difficile de traduire ces besoins en consommation d'espace puisque les dents creuses/divisions parcellaires et les opérations en cours ne sont pas assorties de superficies dans les échanciers prévisionnels D : Il serait souhaitable de bénéficier d'un tableau de synthèse qui permette d'avoir une vision d'ensemble des perspectives de croissance démographique et de planification des espaces U/AU par commune (notamment au regard des articles L153-27 & L153-28 du Code de l'urbanisme)

Espaces d'activités économiques

Elle recommande que les surfaces non proratisées sur 15 ans induisant un surdimensionnement d'une quinzaine d'ha. Opportun d'avoir une vision d'ensemble permettant d'être rassuré quant à l'adaptation du PLUi au SCoT et d'avoir un outil de lecture permettant un bilan clair comme pour les zones d'habitat. Il sera nécessaire d'avoir un bilan des densifications possibles des ZAE (démolition/reconstruction, reconquête de la vacance...) ne se limitant pas au recensement des surfaces disponibles à la vente.

Prévoir toutes mesures utiles à la densification dans les OAP de toutes les ZA ainsi que dans les règlements associés.

Gestion économe des sols

Il convient d'avoir un réel bilan des espaces qui seront directement et indirectement consommés pour l'accueil de population et d'activités nouvelles ou en développement (dont ER en espace rural et STECAL situés sur du parcellaire agricole dédiés à des projets publics ou privés).

Prise en compte de l'activité agricole. A. Dans le rapport de présentation

La gravité de l'atteinte présentée dans le PLUiH sera à convertir en phase pré-opérationnel en mesures de compensation individuelles.

Prise en compte de l'activité agricole. C. Dans le règlement graphique. 1. STECAL

Opportun de retirer les STECAL « habitat » (Ah) suivants : La Bouvetière (à Pancé), La Bazillais, Le Tertre Rioux et La Trabatière (Grand-Fougeray), La Bahuchais (Tresbœuf), compte-tenu du faible nombre d'habitations & du ratio constructions nouvelles/ existantes.

Revoir les enveloppes des STECAL « économiques » (Ae) suivants : la Viollais (Poligné), Champlan (Tresbœuf), Le Pas (La Couyère), La Robinais (Bain-de-Bretagne), Les Croix Brault (Ercé-en-Lamée), Les Pierres Grises (Ercé-en-Lamée), Le Chêne vert (Saint-Sulpice-des-Landes), La Devalerais (La Dominelais), La Haute Groussinai (La Dominelais).

Circonscrire plus précisément les STECAL notamment lorsqu'ils débordent sur du parcellaire agricole et y adjoindre des règles de constructibilité beaucoup plus limitées.

Avis défavorable sur le nombre important de STECAL (consommation de terres agricoles du fait de leur délimitation et droits attachés) à même de fragiliser l'activité agricole.

Prise en compte de l'activité agricole. C. Dans le règlement graphique. 2. Zone N

Indispensable de réduire de façon significative la zone N pour un ensemble de raisons listées. En particulier : - au-delà des préconisations du SAGE relatives aux cours d'eau et aux zones humides - une non prise en compte des réalités du terrain - une non prise en compte de l'importance des cours d'eau - un détournement parfois trop restreint autour des sites d'exploitation préexistants - un régime de protection de l'espace agricole moindre qu'en zone A, en ce qui concerne les changements de destination.

Prise en compte de l'activité agricole. C. Dans le règlement graphique. 3. Zone Nj

Requalification de la zone Nj en zone A - absence de justification des besoins en zones dédiées à des activités végétales, pédagogiques ou d'autosuffisance - le Code de l'urbanisme ne permet pas d'accueillir en zone N des jardins familiaux ni des abris de jardin - le Code de l'urbanisme ne permet pas d'accueillir en zone N des locaux de transformation, de vente directe de produits agricoles.

Prise en compte de l'activité agricole. C. Dans le règlement graphique. 4. Remarques diverses par planche

Réduire la zone N comprenant des bâtiments agricoles (G2), à proximité de bâtiments agricoles (planches C2, D4, E2, E4, E5, E6, E7, G7, H4, H8, I5) ou à proximité de projets de bâtiments agricoles (E3 et E6).

Supprimer linéaire de haie qui n'existerait plus (C2, C3, D2, E1, E4, E6, F5, G7, H5) ou en ajouter (H3) I : Supprimer linéaire de haie qui n'existerait plus (K3) ou en ajouter (H8, K1).

I : Haie côté sud : seulement 4 arbres dont 3 de qualité moyenne (F).

Emplacements réservés n°50, 51 et 54 affectants le cheminement du cheptel (D4 et E4).

Zone humide comprise dans un périmètre plus restreint ou n'existant pas (D4 et E4) I : Zone humide n'existant pas (K3, K5).

Trait bleu correspondant à un fossé à supprimer (E2, E4).

I : Plan d'eau qui n'existerait pas (F6)

Pièce d'eau qui n'existerait plus à supprimer (F5, G7) D : Cours d'eau qui n'existent pas. A supprimer et retirer la zone N associée (G5, H4).

Requalification en zone A d'un secteur en zone N (E2).

Quel impact de la zone 2AUB sis le Châtelier à Pléchâtel (E3) sur l'exploitation ? A supprimer si atteinte grave et ne pouvant être compensée.

I : Bâtiments désignés pour les changements de destination « diversification agricole » (E4 et F7) seraient des habitations.

Atlas des zones inondables à rectifier sur un terrain remblayé et construit (E5).

Emplacement réservé n°93 correspondant à un aménagement déjà réalisé ? Auquel cas le retirer (E5). La création d'un nouveau passage gênera la circulation du cheptel.

Magasin de vente directe de produits de l'exploitation (La Clairambaudière) sis en zone UE1 du PA de Château-Gaillard sur 6 900 m². Projet de division et de vente au magasin « Comptoir paysan » pour favoriser la communication et la synergie autour des produits des exploitations locales. Nécessité de prévoir un zonage « commerce de détail ».

Ajuster la zone N en fonction de limites géographiques (F4, F5).

Sites n'ayant plus de bâtiments agricoles en activité ou n'ayant que le siège administratif, intérêt à laisser le repérage bleu pour les changements de destination ? (G3, H5).

Parcelle dans la zone Nf à requalifier en A car c'est une pâture (G3).

Parcelle dans la zone Nf à requalifier en A (H5).

Réduire la zone N, trame zone humide suffisante (G7) RG II est envisagé de réduire en partie la zone N à cet endroit.

Prise en compte de l'activité agricole. D. Dans le règlement littéral

Numéroter les bâtiments désignés pour le changement de destination diversification agricole (en bleu).

Plus opportun de réaliser un régime unique permettant le changement de destination uniquement à usage de logement (compte-tenu du caractère évolutif de la localisation des sites agricoles en activité) en précisant que le changement de destination destiné à la diversification de l'exploitation et situé à plus de 100 m de bâtiments en activité est constitutif d'un changement de destination ne compromettant pas l'activité agricole. Evitera les modifications du PLUi pour requalifier du recensement bleu en rouge et inversement.

Revoir de façon significative le recensement pour écarter les bâtiments les moins emblématiques (et qui peuvent par ailleurs avoir une vie d'annexe) en raison du mitage de l'espace agricole potentiellement induit.

Article A.1.1. Faire apparaître la colonne « changement de destination ».

Article A.1.2.7. Inclure la phrase ouverte « sauf impossibilité topographique, technique, foncière, » (Idem pour l'article A.1.2.6.).

Article A.1.2.7. Pourquoi interdire les changements de destination / les créations de logements de fonction à moins de 100 mètres d'un tiers ?

Article A.2.1.1.1. La construction d'un nouveau logement de fonction devra être attenante à un bâtiment d'exploitation ou du moins être proche (max 20 mètres).

Article A.1.2.9. Construction d'abris pour animaux non autorisée par le Code de l'urbanisme en zone A ou N (ou nécessaires à l'exploitation agricole, ou annexes des habitations existantes).

Article A.2.1.2. Superficie totale des annexes et extensions devant être absolue.

Article A.2.2.1. Interdiction de toute centrale photovoltaïque au sol

II-6-7. Avis du CRHH.

Favorable.

II-6-8. Avis SCoT du PAYS DES VALONS DE VILAINE.

Favorable.

II-6-9. Avis de l'INAO.

Favorable.

II-6-10. Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers CDPENAF

Dispositions du règlement relatives aux annexes et aux extensions des habitations en zone A et N : Favorable avec deux réserves : 1/ L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes (comprenant les piscines couvertes et découvertes, les abris pour animaux) de ne devra pas excéder 60 m² 2/ Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale.

18 STECAL « habitat » (Ah) : Avis simple favorable avec 1 réserve : 1/ Réduire les périmètres pour exclure les larges dents creuses, les coupures d'urbanisation et les fonds de parcelles jouxtant les zones agricoles, notamment « Le Vil » au Petit-Fougeray, « La Bahuchais » à Tresbœuf, « La Bouvetière » et « La Chevrerie » à Pancé, « La Groussinai » à La Dominelais, « Pouchard » à La Bosse-de-Bretagne.

2 STECAL « activités » (Ae) « La Monderais/produits bio » à Pléchâtel et « La Grée de la Hactais » à Saint-Sulpice-des-Landes : Avis simple défavorable considérant l'absence des justifications sur la nécessité de réaliser les projets sur les parcelles actuellement vierges de construction.

83 autres STECAL « activités » (Ae) : avis simple favorable avec 2 réserves : 1/ Délimiter le périmètre au plus près des bâtiments existants ou, à défaut, le règlement devra fixer une emprise au sol maximale de constructibilité 2/ Réduire les périmètres constructibles au bénéfice de périmètres réservés aux aménagements légers.

29 STECAL « touristique et de loisirs » (NL) : avis simple favorable avec 5 réserves :

1/ Ne conserver que les STECAL où l'opérationnalité des projets est réelle 2/ Réduire les périmètres NL et NLE au bénéfice des NL1 (« aménagements légers »).

3/ Fixer une emprise au sol maximale de constructibilité 4/ Privilégier les STECAL NLE aux STECAL NL, et, en tout état de cause, réduire le nombre des destinations/sous-destinations autorisées pour chacun d'eux 5/ STECAL « Mines de fer de la Brutz » : vérifier la cohérence du règlement avec les dispositions des servitudes de protection des périmètres de captage.

1 STECAL « équipement » (Aet) « Les Fontenelles » à La Dominelais avec 1 réserve : 1/ Privilégier le retour à l'espace agricole et naturel de ce secteur après transfert de la STEP sur le STECAL « Le Champ du Four ».

34 autres STECAL « équipement » (Aet) : avis simple favorable.

RG / RP – tome 3 - annexe 1

2 STECAL « carrière-tri d'enfouissement des déchets » (Nc) : avis simple favorable avec 2 réserves : 1/ Justifier les surfaces concernées 2/ Réduire les périmètres constructibles au strict besoin des nouvelles constructions envisagées.

II-6-11. Avis du SMG 35.

Ajouter « d'eau potable » à la mention « périmètres de protection des captages » p. 24. Paragraphe très clair. Seulement qui va lire cette partie ?

Clarifier le règlement de la zone A quant à l'interdiction de nouvelles constructions dans les périmètres de protection des captages AEP.

Arrêté préfectoral illisible.

II-6-12. Avis du DEPARTEMENT.

Sur la parcelle OQ24 (concernée par l'Espace Naturel sensible du parc de la Tour du Guesclin), lever la protection des 2 rangées d'arbres implantés sur la digue afin de ne pas entraver le bon déroulement des opérations envisagées.

Limiter le nombre d'accès sur la voie publique : lorsqu'une parcelle est desservie par plusieurs voies, création de l'accès sur la voie la plus sécurisante.

Respecter une distance de 5 mètres pour le portail d'accès dans le cas de création d'un nouvel accès sur la voie publique hors agglomération.

Qualifier les dénominations apportées aux arbres (« bel arbre » et « arbre à préserver ») RP-tomes 2 & 3/RG/RE/ OAP « Le bocage ».

Prendre en compte les sites d'intérêt écologique inscrits à l'inventaire national du patrimoine géologique (« Le Tertre Gris » à Pancé et Poligné et « La Galivelais » à Saint-Sulpice-des-Landes) RP-tomes 2 et 3/RG.

Inscrire l'ensemble des chemins du PDIPR.

Prendre en compte de manière plus ambitieuse les milieux aquatiques, notamment pour la qualité de l'eau, le fonctionnement des zones humides, les impacts des prélèvements et des rejets.

Prévoir une gestion de manière compensatoire de haies qui seraient détruites du fait de l'urbanisation.

III- Déroulement de l'enquête

III-1. Désignation de la commission d'enquête

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de RENNES, par décision du 21 août 2019 n° E19000151/35, a constitué la commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

Présidente de la Commission : Madame Sophie LE DREAN-QUENEC'H DU.

Membres titulaires de la Commission : Monsieur Benoît LERAY, Monsieur Michel QUERE.

Par arrêté du 24 septembre 2019, Monsieur le Président Yvon MELLET de « BRETAGNE, PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE », a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunale tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) concernant les vingt communes de la communauté et sur l'abrogation de 3 cartes communales.

III-2 Rencontre avec le porteur de projet

Le 13 septembre 2019, la Présidente de la commission d'enquête et les deux membres titulaires ont rencontré les représentants de la Communauté de Commune : Monsieur Yvon MELLET, Président, Madame MOUTEL, Vice-Présidente et Monsieur Jean-François RAULT chargé de mission « urbanisme-environnement ».

Monsieur le Président a rappelé la délibération du Conseil Communautaire relative au Projet de Développement Durable (PADD) en date du 18 mai 2017 puis la délibération du Conseil Communautaire « BRETAGNE, PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE » du 18 avril 2019 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH).

Les élus ont rappelé que l'enquête doit permettre de procéder à une enquête publique environnementale unique portant sur l'élaboration du PLUi tenant lieu de PLH et d'abroger les trois cartes communales en vigueur sur le territoire (Saint Sulpice des Landes, la Dominelais et Teillay).

Le PLUiH remplacera les documents d'urbanisme applicables sur les communes, membres de l'intercommunalité. Il constitue un document de planification stratégique qui établit, à l'échelle intercommunale, un projet global d'urbanisme et d'aménagement. Il fixe les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire communautaire. Il traduit, dans le respect des réglementations nationales et des documents de portée supérieure, la volonté des élus de s'engager dans la maîtrise de l'urbanisation, la limitation de la consommation de l'espace... en renforçant la viabilité économique du territoire, en faisant de l'identité rurale de ce dernier un atout pour le cadre de vie, en répondant mieux aux attentes des habitants en matière de logement.

Afin d'en moderniser le contenu, le règlement du PLUiH a été élaboré sur la base des nouvelles dispositions des articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1 janvier 2016.

III-3. Organisation de l'enquête

Les registres et les dossiers ont été mis à disposition sur quatre sites d'enquête : Bain de Bretagne, siège de l'enquête et trois communes réparties sur le territoire de la Communauté (Crevin, Grand Fougeray et Tresboëuf). Les registres ont été ouverts et paraphés par un membre de la commission, les dossiers ont été visés. A noter la mise à disposition d'un registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/1635> ainsi que de l'ensemble des pièces du projet sur le même site.

Lors de la rencontre avec les élus, un calendrier des permanences a été fixé. Vu l'importance du territoire, neuf permanences ont été retenues afin de permettre à chacun de venir rencontrer les commissaires enquêteurs. Ces permanences sont prévues dans l'article 10b de l'arrêté du Président de « BRETAGNE, PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE » du 24 septembre 2019.

Elles ont été tenues comme suit, avec la présence de 2 ou 3 membres de la commission :

- BAIN DE BRETAGNE, le 17 octobre 2019, de 9h à 12h.
- GRAND FOUGERAY, le 23 octobre 2019, de 9h à 12h.
- CREVIN, le 26 octobre 2019, de 9h à 12h.
- TRESBOEUF, le 28 octobre 2019, de 14h à 17 h.
- BAIN DE BRETAGNE, le 6 novembre 2019, de 14h à 17h.
- GRAND FOUGERAY, le 8 novembre 2019, de 14h à 17h.
- TREBOEUF, le 9 novembre 2019, de 9h à 12h.
- CREVIN, le 14 novembre 2019, de 14h à 17h.
- BAIN DE BRETAGNE, le 22 novembre 2019, de 14h30 à 17h30.

A la fin de l'enquête, les registres ont été clos par Madame Sophie LE DREAN-QUENEC'H DU, Présidente de la commission d'enquête.

III-4. Information du public

III-4.1. Les informations réglementaires dans la presse

Un premier avis d'enquête a été publié dans trois journaux, quinze jours avant le début de l'enquête publique : « Ouest-France » le 27 septembre 2019, « L'éclairer » le 27 septembre 2019 et « Les Petites Affiches » le 28 septembre 2019. La deuxième parution a été faite dans les mêmes journaux, dans les huit jours suivants l'ouverture de l'enquête, le 18 octobre 2019 pour « Ouest-France », le 18 octobre 2019 pour « L'Eclairer » et le 19 octobre 2019 pour les « 7 jours-Petites Affiches ».

L'affichage, sur les différents points des 20 communes qui constituent « BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE » a été réalisé avant le 2 octobre 2019, soit quinze jours avant le début de l'enquête.

III-4.2. L'affichage réglementaire en mairie et sur site

L'affichage a été réalisé du 24 septembre au 22 novembre 2019 dans l'ensemble des mairies de « BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE ». L'avis d'enquête a également été affiché, aux mêmes dates, dans l'ensemble des mairies.

Là, où il existe des supports type panneaux d'information, la même démarche a prévalu.

Sur les différents supports de communication des communes (bulletins municipaux, sites internet...), l'information a été reprise.

Sur le site internet de « BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE », le dossier soumis à l'enquête publique était accessible, dans son intégralité, au public.

Outre l'affichage de l'avis d'enquête dans chaque mairie et au siège de « BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE », le dossier d'enquête complet dans les sites de permanences ou partiel dans les autres communes était disponible durant toute la période de l'enquête publique du jeudi 17 octobre 2019 à partir de 9h jusqu'au vendredi 22 novembre 17h 30, aux horaires ci-dessous :

Lieux	Adresse	Jours et heures d'ouverture habituels
Siège de Bretagne porte de Loire communauté		
BAIN- DE BRETAGNE	Bretagne porte de Loire communauté, 42 rue de sabin 35470 BAIN DE BRETAGNE	Du lundi au vendredi, de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h30
MAIRIES		
BAIN- DE BRETAGNE	Hôtel de Ville, 21 rue de l'Hôtel de ville 35470 BAIN- DE BRETAGNE	Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 Le vendredi de 13h30 à 17h00 Le samedi de 9h00 à 12h00
CREVIN	Mairie, 10 rue de la Mairie 35320 CREVIN	Les matins : du Lundi au Samedi de 9h00 à 12h00 (sauf le mardi) Les après-midis : du Lundi au Jeudi de 14h00 à 17h30 (fermé le vendredi après-midi)
ERCÉ-EN-LAMÉE	Mairie, 2 route des Ajoncs d'Or 35620 ERCÉ-EN-LAMÉE	lundi : 9h00-12h30 mardi : 9h00-12h30 / 13h30 - 16h30 mercredi : 9h00-12h30 jeudi : 9h00 -12h30 vendredi : 9h00-12h30 / 13h30-19h00
LA NOË BLANCHE	Mairie, 7 rue de la République 35470 LA NOË BLANCHE	lundi : 9h00-17h30 du mardi au vendredi : 9h00-12h30 le jeudi sur RDV de 17h30 - 19h00
PANCÉ	Mairie, 3 rue du Tertre Gris 35320 PANCÉ	lundi, mardi : 14h00-18h00 jeudi, vendredi : 9h00-12h30 mercredi, samedi : 9h00-12h00
PLÉCHATEL	Mairie, 1 place de la Mairie 35470 PLÉCHATEL	lundi au vendredi : 8h00 à 12h00 et 14h00 à 17h00 samedi : 8h00 à 11h00
POLIGNÉ	Mairie, 2 rue du Tertre Gris 35320 POLIGNÉ	Mardi, Jeudi, Vendredi : 9h00-12h00 et de 15h00-18h00, Mercredi : 9h00-12h00, 1er et 3ème Samedi du mois : 9h00-12h00
TEILLAY	Mairie, Placis Bussy-Chardonney 35620 TEILLAY	Lundi au vendredi : 9h00-12h00 Jeudi : 9h00-12h00 et 14h00-17h00
LA BOSSE DE BRETAGNE	Mairie, 11 rue de la Mairie 35320 LA BOSSE-DE-BRETAGNE	Lundi : 14h00 -17h00 Mardi : 9h00-12h00 et 15h30-17h00 Jeudi : 9h00-12h00 Vendredi : 9h00-12h00 et 14h00-17h00
CHANTELOUP	Mairie,	Lundi : Fermé,

	1 Place de la Mairie 35150 CHANTELOUP	Mardi et Jeudi de 8h45 à 12h15 et de 14h00 à 17h00, Mercredi et Vendredi de 14h00 à 17h00 Samedi : 9h00 à 12h00
LA COUYÈRE	Mairie, place de l'Église 35320 LA COUYÈRE	Lundi : 8h30-12h30 et 13h30-17h00 Mardi : fermé Mercredi : 9h00-12h00 (<i>sauf le mercredi précédant le 1er samedi du mois</i>) Jeudi : 8h30-12h00 et 13h30-17h00 Vendredi : 8h30-12h00 et 13h30-17h30 le 1er samedi du mois : 9h00-12h00
LALLEU	Mairie, 6 rue des Hortensias 35320 LALLEU	Semaine Impaire : Lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 vendredi : 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30 Semaine Paire : Lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 (<i>fermé le mercredi et le jeudi matin</i>) vendredi : 9h à 12h et de 13h30 à 16h30
LE PETIT-FOUGERAY	Mairie, 6 rue des Planches 35320 LE PETIT-FOUGERAY	Lundi : 9h00 - 12h00 et 14h00 -16h00 Mardi : 9h00 - 12h00 et 14h00 - 17h30 Mercredi : 9h00 - 12h00 Jeudi : 9h00 - 12h00 et 14h00 -16h00 Vendredi : 9h00 - 12h00 1 ^{er} samedi du mois : 9h00 - 12h00
SAULNIÈRES	Mairie, 29 rue St Martin 35320 SAULNIÈRES	Lundi, mardi, vendredi : 9h00-11h30 et 15h00-17h00 Jeudi : 9h00-11h30
LE SEL-DE-BRETAGNE	Mairie, 1 rue de Chateaubriand 35320 LE SEL-DE-BRETAGNE	Lundi, mardi, mercredi, vendredi: 9h-12h et 14h-17h Jeudi : 9h00-12h00 Samedi : fermé
TRESBOEUF	Mairie, 9 rue des Merisiers 35320 TRESBOEUF	Lundi, Mardi, Jeudi et Vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, le samedi de 9h00 à 12h00, Mercredi : fermé
SAINT-SULPICE-DES-LANDES	Mairie, 1 rue de la Mairie 35390 SAINT-SULPICE-DES-LANDES	Lundi : 9h00 à 12h00 Mardi : 9h00 à 12h00 Mercredi : 14h00 à 17h00 Jeudi : fermé Vendredi : 9h00 à 11h30 et de 16h00 à 19h30
LA DOMINELAIS	Mairie, 2 rue Anne de Bretagne 35390 LA DOMINELAIS	Lundi, mercredi et jeudi : 8h30 à 12h00 Mardi : 8h30 à 20h00 Vendredi : 8h30 à 12h00 - 13h30 à 17h00

GRAND FOUGERAY	Mairie, 1 place François Dollier 35390 GRAND FOUGERAY	Lundi, Mardi, Jeudi et Vendredi : 9h00-12h30 et 14h15-17h30 Mercredi : 9h00 -13h00 Samedi : 9h00-12h00
SAINTE-ANNE- SUR-VILAINE	Mairie, 1 place de l'Église 35390 SAINTE-ANNE-SUR-VILAINE	Lundi et mercredi : 8h30 à 12h30 Mardi, jeudi et vendredi : 8h30 à 12h30 et 14h à 17h Samedi : 10h00 à 12h00 (permanence des élus)

Commune	Lieux (nom et adresse)	Horaires d'ouverture	Jours et horaires des permanences de la commission d'enquête
BAIN- DE BRETAGNE	<i>(Siège de l'enquête)</i> Bretagne porte de Loire communauté, 42 rue de sabin 35470 BAIN DE BRETAGNE	Du lundi au vendredi, de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30	- 17 octobre 2019 de 9h00 à 12h00 - 6 novembre 2019 de 14h00 à 17h00 - 22 novembre 2019 de 14h30 à 17h30
CREVIN	Mairie, 10 rue de la Mairie 35320 CREVIN	Les matins : du Lundi au Samedi de 9h à 12h (sauf le mardi) les après midis : du Lundi au jeudi de 14h à 17h30 (fermé le vendredi après midi)	- 26 octobre 2019 de 9h00 à 12h00 - 14 novembre 2019 14h00 à 17h00
GRAND FOUGERAY	Mairie, 1 place François Dollier 35390 GRAND FOUGERAY	Lundi, Mardi, Jeudi et Vendredi : 9h-12h30 et 14h15-17h30 Mercredi : 9h -13h Samedi : 9h-12h	- 23 octobre 2019 de 9h00 à 12h00 - 8 novembre 2019 de 14h00 à 17h00
TRESBOEUF	Mairie, 9 rue des Merisiers 35320 TRESBOEUF	Lundi, Mardi, Jeudi et Vendredi : de 9h à 12h et de 14h à 17h, le samedi de 9h à 12h, Mercredi : fermé	- 28 octobre 2019 de 14h00 à 17h00 - 9 novembre 2019 de 9h00 à 12h00

III-5. Modalités du déroulement de l'enquête publique.

III-5.1. Les conditions d'accueil du public

Les dossiers étaient consultables dans des salles en rez de chaussée, suffisamment vaste pour accueillir plusieurs personnes et pour consulter les plans dans les différentes communes siège de permanences. Les plans d'ensembles étaient affichés dans les différents lieux d'enquête et un ordinateur était à disposition du public.

III-5.2. Les moyens mis à la disposition de la commission d'enquête, déroulement des permanences

Les moyens mis à la disposition des membres de la commission d'enquête pour que les permanences se déroulent dans de bonnes conditions, ont été satisfaisants (support informatique...). On peut, toutefois regretter la mise à disposition d'un seul dossier « papier » pour trois commissaires enquêteur...

Le public s'est déplacé en nombre lors de chacune des neuf permanences. Les personnes se sont renseignées et ont pu s'exprimer sur le registre d'enquête ou par courrier :

Registre	Observations écrites	courriers
Registre dématérialisé	46	2 (courrier électronique)
Bain de Bretagne	34	15
Grand Fougeray	22	3
Crevin	16	7
Tresbœuf	6	2
TOTAL	124	29



Statistique de visite du registre dématérialisé

III-5.3. Formalités de fin d'enquête

L'enquête a été close le vendredi 22 novembre à 17h 30 au siège de « BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE » à BAIN DE BRETAGNE par Madame Sophie LEDREAN-QUENEN'HDU, Présidente de la Commission d'Enquête et Messieurs Benoit LERAY et Michel QUERE membres titulaires de la commission d'enquête, en présence de Monsieur Yvon MELLET, Président de la COMMUNAUTE.

Il a été convenu qu'un procès-verbal de fin d'enquête serait soumis sous huitaine à « BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE ».

Le 27 novembre 2019, une rencontre a eu lieu entre les membres de la commission d'enquête, les élus et les services de « BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE » DE 14h 30 à 16h.

Ce jour, le PV de fin d'enquête a été remis à Monsieur MELLET, Président, à Madame MOUTEL, Vice-présidente et à Monsieur RAULT, service administratif.

Suite aux nombreuses observations, il a été convenu, en accord avec la communauté de communes qu'un délai pour la remise du mémoire en réponse et donc du rapport d'enquête était envisageable.

Après réflexion Monsieur, Président de la Communauté de Communes, a demandé un report pour la remise du mémoire en réponse. Au lieu du 12 décembre prévu initialement, il souhaite un report au 20 décembre 2019.

Une suite favorable a été donnée par Madame Sophie LEDREAN-QUENEC'HDU, au nom de la commission d'enquête. Dès lors, la Commission d'Enquête remettra, avec l'accord de la Maitrise d'Ouvrage, son rapport, ses conclusions et avis le lundi 6 janvier 2020.

IV- Observations du public et du commissaire enquêteur, réponse du pétitionnaire

IV-1. Observations portées au registre d'enquête

Un total de 153 observations a été déposé, réparties selon le tableau ci-dessous. Les observations sont jointes en annexes.

Registre	Observations écrites	courriers
Registre dématérialisé	46	2 (courrier électronique)
Bain de Bretagne	34	15
Grand Fougeray	22	3
Crévin	16	7
Tresbœuf	6	2
TOTAL	124	29

Les observations sont regroupées en plusieurs thèmes (voir annexe) :

1. Classification des bâtiments : 29 observations

Il s'agit en général de demande de possibilité de changement de destination vers des habitations

2. Constructibilité des parcelles : 71 observations

Il s'agit de demande pour rendre constructibles des parcelles ou partie de parcelles

3. Haie/ bocage : : 8 observations

Il s'agit de demande de modification de haies ou d'espaces boisés.

4. OAP : 11 observations

Il s'agit de remarques sur les OAP avec demande de modification des surfaces, des limites, des voiries.

5. Règlement écrit : 8 observations

Il s'agit de demande de précisions ou de modifications sur des articles du règlement

6. Règlement graphique : 18 observations

Il s'agit de demande de zonage, de limites de zones autres que les demande de constructibilité.

7. Zones humides, zones inondables : 9 observations

Il s'agit de demande de modification de l'inventaire des zones humides, des imites des zones inondables

8. Autres : 17 observations

Il s'agit de demandes plus particulières sur des voiries, des indications à modifier sur les plans, le patrimoine bâti ...

IV-2. Questions de la commission

La commission souhaite avoir des réponses / précisions sur les points suivants :

- a- Comment sera géré le stationnement des établissements recevant du public dans les différentes zones, y compris le stationnement PMR ?
- b- Comment sont gérés les annexes notamment les piscines dans les zones U ?
- c- Comment sont gérés les « points de suspension » notamment dans les exceptions ?
- d- Comment ont été décidées les zones U en bordure de bourg : par exemple, sur la commune de Crevin secteur nord un parc avec une petit manoir est en zone Ub sans construction incluse dans zone N. A La Dominelais, 4 parcelles sont en secteur Ub sans constructions existante et en extension de zone constructible.
- e- A Tresbœuf, il n'y pratiquement aucune étoile bleue malgré la présence de bâtiments agricoles à rénover.

IV-3. Réponse du pétitionnaire

En introduction, le pétitionnaire indique que le document « mémoire en réponse » constitue une synthèse et une première analyse des observations émises par le public lors de l'enquête publique.

Il a pour objectif d'apporter à la Commission d'enquête un éclairage sur la prise en compte des observations. Ce document ne constitue toutefois pas une réponse définitive de la collectivité au public. Cette première analyse doit être approfondie sur certains points qui seront discutés au sein des instances de décision de la collectivité.

IV-3-1. Réponses aux questions de la commission

- a- Pour les équipements, dont ceux recevant du public, le pétitionnaire répond que « Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations ». Il n'est pas paru souhaitable de spécifier un nombre de places obligatoires par sous-destination. Il s'agit de permettre une mutualisation des stationnements entre constructions ayant des besoins complémentaires (notamment en termes de temporalité), la Collectivité assurant une gestion comptable du parc public de stationnement. Les stationnements PMR font l'objet d'une réglementation spécifique indépendamment du PLUiH.
- b- Le terme « annexe » fait l'objet d'une définition dans le lexique du règlement écrit (p.9). Il recouvre notamment les piscines (couvertes et non couvertes). Dans les zones U, les annexes sont régies par les mêmes dispositions que les autres constructions à l'exception de :

- L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, qui n'est pas réglementée.
- L'implantation par rapport à la limite séparative, qui est plus souple pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m².
- L'aspect extérieur, par un principe d'harmonie avec les constructions principales.
- La hauteur maximale, qui est moins élevée.

A la différence des zones A et N, il n'existe pas de règles relatives à leur emprise au sol ou à la distance par rapport à la construction principale.

c. Les points de suspension sont utilisés à 5 reprises (la même formulation pouvant intervenir à plusieurs reprises dans le règlement) :

- Aux articles 2.3.2. pour imager les abords des constructions (terrasse, margelle, cour intérieure...)
- Aux articles 3.1.2 pour imager l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...)
- Aux articles UB et UC 2.3.2.4 pour imager les aménagements de loisirs ou d'agrément (aire de jeux, parcours de santé...).
- Aux dispositions particulières des articles UEA UEB UEC UEi 2.1.3 pour imager les ouvrages techniques pour lesquels des hauteurs différentes peuvent être admises (cheminées, silos, citernes, grues...)
- Aux dispositions particulières des articles A Ae N 2.1.3 pour imager les ouvrages techniques pour lesquels des hauteurs différentes peuvent être admises (silos, citernes...). Ils sont utilisés dans le cas d'énumérations données à titre d'exemples, ni exhaustives ni exclusives.

d. Concernant la délimitation des zones U, pour la Dominelais : voir référence GF09

Crevin : Un zonage Ub avait été retenu sur la partie sud-est de la parcelle ZA n°336 (sur 6000 m² environ) en cohérence avec la réalisation à court terme d'un projet de bureaux. Considérant son absence d'opérationnalité à ce stade de la procédure et sa situation en extension du bourg, il est envisagé de le reclasser en zone N.

e. L'inventaire des changements de destination a été conduit de manière homogène sur le territoire de BPLC (voir critères retenus p.48 du tome 2 du rapport de présentation). Il est précisé que l'enclave de la commune de Tresbœuf compte 5 hameaux agricoles, qui ont tous été prospectés, à l'exception de La Bouinai, en raison d'un refus de l'exploitant. Il est envisagé de compléter ce point suite à son observation dans le registre d'enquête.

IV-3-2. Réponses aux observations du public

Le pétitionnaire répond à chaque observation dans un tableau joint en annexe.


o

o o

En conclusion du présent rapport, la commission d'enquête estime que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Nos conclusions et notre avis sur le projet de PLUiH de Bretagne Porte de Loire Communauté sont formulés dans un document séparé joint à ce rapport.

La commission d'enquête, le 06/01/2020



Sophie LE DREAN-QUENEC'H DU



Michel QUERE



Benoit LERAY

Annexes

Attestation affichage



Dossier suivi par :
Stéphanie COURTEILLE
Responsable du pôle Aménagement-Emploi
poleamenagement@bretagneportede Loire.fr
Tél : 02 99 43 08 50

ATTESTATION

Je soussigné, Yvon MELLET, agissant en qualité de président de Bretagne porte de Loire Communauté, atteste que l'affichage concernant l'enquête publique relative au PLUiH a été réalisé au siège de Bretagne porte de Loire Communauté, dans l'ensemble des 20 communes du territoire communautaire ainsi que sur le site internet de la Communauté de communes du mardi 24 septembre 2019 au lundi 25 novembre 2019.

Fait pour valoir ce que de droit.

A Bain de Bretagne, le vendredi 03 janvier 2020.

Le Président,

Yvon MELLET


BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ
42, rue de Sabin
35470 BAIN DE BRETAGNE

BRETAGNE PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ
42 rue de Sabin
35470 Bain-de-Bretagne
Tél. : 02 99 43 70 80
accueil@bretagneportede Loire.fr
bretagneportede Loire.fr

Courriers de prolongation de délai



Mme LE DREAN-QUENEC'H DU
Présidente de la commission
d'enquête
3 rue de la Janaie
35520 MELESSE

Dossier suivi par :
RAULT Jean-François
urbanisme@bretagneportede Loire.fr
Tél. : 02 99 43 08 52

Bain-de-Bretagne

Chanteloup

Crevin

Ercé-en-Lamée

Grand-Fougeray

La Bosse-de-Bretagne

La Couyère

La Dominelais

La Noë-Blanche

Lalleu

Le Petit-Fougeray

Le Sel-de-Bretagne

Pancé

Pléchâtel

Poligné

Saint-Sulpice-des-Landes

Sainte-Anne-sur-Vilaine

Saulnières

Teillac

Tresbœuf

Bain-de-Bretagne, le 06 décembre 2019

Objet : PLUIH – Prolongation du délai de remise du mémoire en réponse au
PV de synthèse

Lettre recommandée avec accusé de réception.
Copie par mail à la commission d'enquête

Madame la Présidente, Messieurs les membres de la commission d'enquête,

Le 27 novembre 2019 vous avez remis aux représentants de Bretagne porte de Loire communauté le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUIH)

Enquête publique qui a eu lieu du 17 octobre au 22 novembre 2019.

Compte tenu du nombre d'observations reçues et de leur teneur, il apparaît nécessaire de disposer d'un délai supplémentaire de 8 jours afin de pouvoir y apporter une réponse technique et politique partagée pour la plus grande majorité d'entre-elles. Ainsi, au lieu de remettre la réponse de la collectivité le 12 décembre 2019, nous vous transmettrons les éléments au plus tard le 20 décembre 2019.

Considérant ce report, je vous invite à nous faire part en retour, de votre demande de prolongement du délai de remise de votre rapport et de ses conclusions.

Je vous prie d'agréer, Madame la présidente, Messieurs les membres de la commission d'enquête, l'assurance de ma parfaite considération.

Yvon MELLETT
Président

BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ

Sophie Le Dréan-Quénéec'hdu, Benoit Leray, Michel Quéré
Commission d'enquête
3 rue de la Janaie
35520 Melesse
02 99 13 20 02
Sophie.le-drean-quenechdu@orange.fr

Melesse, le 09/12/2019

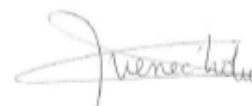
Objet : demande de délai de remise du rapport, des conclusions et avis suite à l'enquête sur le PLUiH de Bretagne Porte de Loire Communauté.

Monsieur le Président de la Communauté de Communes

Suite à l'enquête publique citée en objet, le procès-verbal de fin d'enquête et de notification des observations du public et de la commission d'enquête a été notifié le 27 novembre à Bretagne Porte de Loire communauté, maître d'ouvrage du projet. En raison d'un nombre important d'observations et de la nécessité d'une validation technique et politique par l'ensemble des communes, cette dernière sollicite un délai pour la remise de son mémoire en réponse et souhaite le rendre le 20 décembre 2019. La commission considère effectivement que certaines observations nécessitent une vérification et une validation de la part des communes de la communauté de communes. De la même manière la commission sollicite un délai pour la remise de son rapport, de ses conclusions et avis. La commission pense être en mesure de rendre son rapport pour le 6 janvier 2020.

En vous remerciant de prendre en considération notre demande, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour la commission d'enquête, Sophie LE DREAN-QUENECHDU





Mme LE DREAN-QUENEC'H DU
Présidente de la commission
d'enquête
3 rue de la Janaïe
35520 MELESSE

Dossier suivi par :
RAULT Jean-François
urbanisme@bretagneportede Loire.fr
Tél. : 02 99 43 08 52

Bain-de-Bretagne

Chanteloup

Crevin

Ercé-en-Lamée

Grand-Fougeray

La Bosse-de-Bretagne

La Couyère

La Domine-lais

La Noë-Blanche

Lalleu

Le Petit-Fougeray

Le Sel-de-Bretagne

Pancé

Pléchâtel

Poligné

Saint-Sulpice-des-Landes

Sainte-Anne-sur-Vilaine

Saulnières

Teillay

Tresbœuf

Bain-de-Bretagne, le 19 décembre 2019

Objet : PLUiH – remise du mémoire en réponse au PV de synthèse
Lettre recommandée avec accusé de réception.
Copie par mail à la commission d'enquête

Madame la Présidente, Messieurs les membres de la commission d'enquête,

Le 27 novembre 2019 vous avez remis aux représentants de Bretagne porte de Loire communauté le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH)

Enquête publique qui a eu lieu du 17 octobre au 22 novembre 2019.

Compte tenu du nombre d'observations reçues et de leur teneur, nous avons sollicité par courrier du 6 décembre 2019 un délai supplémentaire de 8 jours afin de pouvoir y apporter une réponse technique et politique partagée pour la plus grande majorité d'entre-elles. Ainsi, nous vous transmettons ce jour les éléments de réponse de la collectivité.

Considérant ce report, nous attendons la remise de votre rapport et de ses conclusions le 6 janvier 2020.

Je vous prie d'agréer, Madame la présidente, Messieurs les membres de la commission d'enquête, l'assurance de ma parfaite considération.

Yvon MELLET
Président

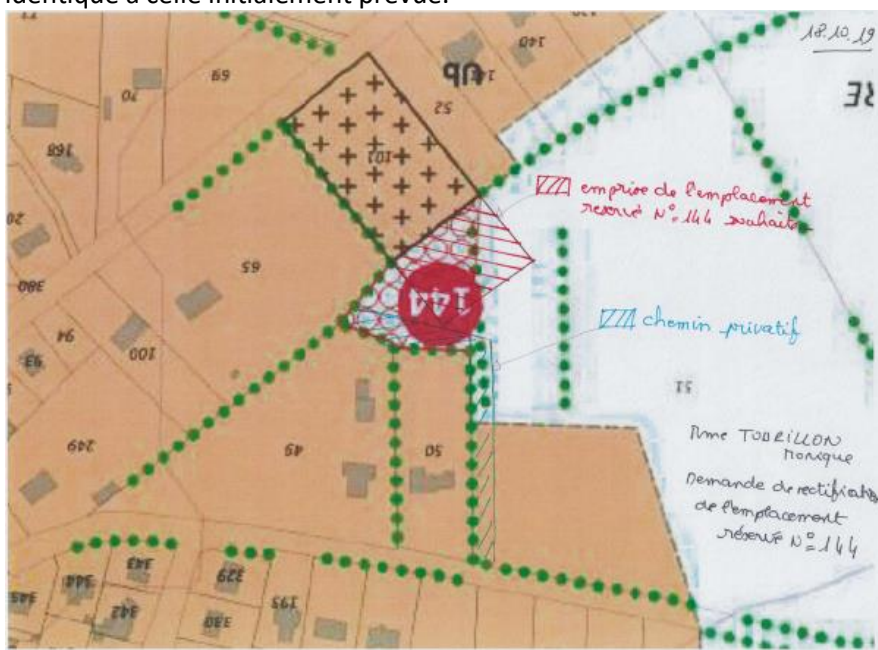
**BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ**
42, rue de Sabin
35470 BAIN DE BRETAGNE

Observations du public

Observations par registre et par date

Registre électronique

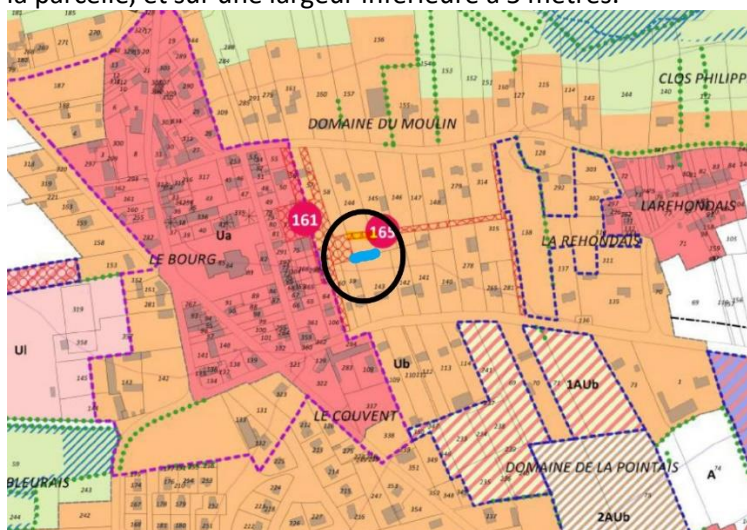
RE 1 21/10/2019 Mme TOURILLON LA DOMINELAIS informe qu'un emplacement réservé N°144 à destination de l'extension du cimetière a été formulé sur la parcelle N° YV051. Cette parcelle lui appartient et comprend un chemin privatif desservant le terrain arrière de sa maison par le chemin du Goujonier. Ce chemin est un accès secondaire à son habitation, l'accès principal étant situé rue Duguesclin. Toutefois, la conservation de ce chemin privatif est indispensable (approvisionnement du bois et seul accès aux parcelles agricoles par les tracteurs pour travaux agricoles sur ces dernières). Aussi, elle demande à ce que le périmètre de l'emplacement réservé n'inclue pas ce chemin. D'autre part, afin d'éviter d'avoir des vues directes sur le cimetière depuis la parcelle YV65 susceptible d'être divisée pour constructions ultérieures, elle demande de bien vouloir revoir le périmètre de l'emprise de cet emplacement réservé suivant plan ci-joint (prolongement dans la continuité du cimetière). Compte tenu de la nouvelle disposition proposée, la surface de l'emplacement réservé N°144 reste identique à celle initialement prévue.



RE 2 21/10/2019 Mme RIBOT LA DOMINELAIS informe que le bâtiment situé sur la parcelle n°ZV0127 (parcelle anciennement dénommée 68) a été classé dans la liste des inventaires des bâtiments susceptibles de changer de destination pour la diversité des activités agricoles (n)575). Elle informe que ce bâtiment était auparavant, une maison d'habitation. Ses arrières grands-parents, grands-parents et parents ont habité cette maison. Aussi elle demande que ce bâtiment soit reclassé en maison d'habitation comme c'était le cas auparavant. Elle joint les actes notaires et des photos actuelles de la maison justifiant l'usage d'habitation du bâtiment.



RE 3 25/10/2019 M. LEVEIL, SAINTE ANNE SUR VILAINE est propriétaire de la parcelle ZW 144 rue du domaine du moulin à SAINTE ANNE SUR VILAINE sur laquelle la Commune a mis un emplacement réservé n°166 au milieu de cette parcelle, pour y créer une voirie. Il demande que cet emplacement réservé soit déplacé au fond de notre parcelle (joint plan et trait en bleu), en partie sud, sans couper la parcelle, et sur une largeur inférieure à 5 mètres.

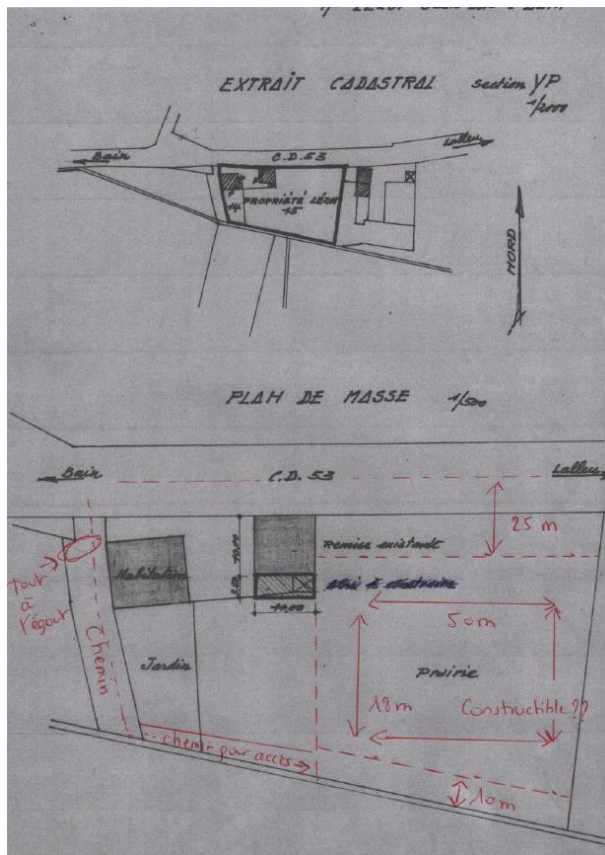


RE 4 30/10/2019, M. LUGAND RETIERS, indique concernant la commune de Chanteloup, plus particulièrement l'OAP Les Cruaux, page 41 du document référencé 3a.-OAP-Orientation-damenagement-et-de-programmation_par-bourg.pdf, quelques remarques :

- 1- Un accès viaire est prévu sur le côté Est en Entrée du bourg. Se situant en sortie de virage et en entrée d'agglomération, la sécurité de cet accès peut interpeller ...A minima s'il est maintenu il paraîtrait pertinent de le faire uniquement entrant.
- 2- Le carrefour d'entrée sur l'Ilot A est positionné sur un endroit où aucun accès n'existe actuellement. Avec ce nouveau carrefour, le carrefour existant La Ruée / L'Endelinaie, l'entrée viaire mentionné au point 1, cela fait 3 intersections en entrée de bourg sur route départementale sur une distance de 130 m. Ne serait-il pas préférable de repositionner ce carrefour en proximité du carrefour existant de l'Endelinaie ?

- 3- L'OAP mentionne sur l'îlot A le principe d'un bâti continu / Semi continu en front de rue. Cet îlot est situé au nord de la rue. Avec cette prescription le futur aménagement risque de contraindre un positionnement de l'habitation au sud et du jardin au nord, c'est assez dommage, tant d'un point de vue attractivité des futurs lots que d'un point de vue optimisation énergétique des futures habitations ...
- 4- Concernant le boisement en cœur de site, il est aujourd'hui quasi exclusivement de Douglas arrivés à maturité. L'enracinement de ces pins, déplacés lors du remembrement, n'est pas optimal. Ce boisement devra être repensé à court terme : exploitation des arbres présents pour des raisons de sécurité et réflexion sur le boisement de substitution à mettre en œuvre.
- 5- La délimitation des Ilots A/B n'est pas évidente sur la cartographie. L'îlot A intègre-t-il la parcelle 152 ? Dans l'affirmative attend on une proposition d'aménagement d'ensemble sur cet îlot ou celui-ci pourra-t-il être phasé ?
- 6- Le document 6h. Annexe réseaux n'est pas lisible à la parcelle car trop pixellisé (sur Chanteloup au moins) il serait intéressant de le tenir à disposition dans une meilleure définition.

RE 6 03/11/2019 Mme LEZOT Bain de Bretagne, fait suite à sa visite du 17 octobre à Bain de Bretagne concernant son terrain situé au 22 Le Pont Catel à Bain de Bretagne. Son terrain fait approximativement 2000-2500 m² « en dent creuse ». En laissant 25 m coté route départementale et 10 m coté ruisseau (elle joint un schéma), il reste environ 900 m² qui seraient susceptibles de devenir constructible. Ce terrain peut facilement être viabilisé selon elle. LE tout à l'égout date d'environ 6 ans, les branchements sont dans le chemin coté route départementale. L'accès au terrain pourrait se faire par le chemin qui jouxte sa maison et afin éviter une entrée et une sortie sur la route départementale. Elle rajoute que vivant seule et travaillant à temps partiel rémunérer au SMIC, se fins de mois sont difficile. La vente de ce terrain lui permettrait donc de rembourser son prêt travaux et vivre plus sereinement. Elle joint des photos et des plans.



RE 7 08/11/2019, M. BERTON, Maire de LA DOMINELAIS, indique que la parcelle ZX 16, emplacement réservé N°143 pour la création d'une station d'épuration s'avère insuffisante après études. En effet, les services de l'Etat préconisent un traitement plus poussé de l'azote et du phosphore impliquant une surface de terrain supérieure à celle prévue. Aussi, il demande d'agrandir la zone initiale à la parcelle ZX0017 (en partie cf. pièce jointe). Celle-ci jouxtant la parcelle ZX0016. Toutefois, il souhaite conserver l'emplacement réservé initialement prévu sur la carte communale de 2016 (parcelle partielle ZX0026) dans l'hypothèse d'une impossibilité de faisabilité de la station sur les parcelles ZX 16 et ZX17. Joint les plans correspondants.

RE 8 10/11/2019 M. JOLIVEL, PANCE présente les commentaires et avis d'un habitant de la rue des Papinais concernant la création d'une zone constructible sur le versant sud de cette rue, parcelle cadastrée n° 945. Concernant la diminution du cadre paysager, M Jolivel explique que comme souvent relaté dans ces documents d'urbanisme, « Le bourg de Pancé est perçu de loin et les vues depuis le bourg portent aussi très loin. La préservation de l'image de village perché est essentielle. Toute extension, toute opération d'urbanisme aura donc un impact très fort et les sites d'extension, non sensibles, sont rares. » Il estime que des constructions sur le versant sud de la rue de Papinais risqueraient assurément de détruire cette image du bourg en arrivant de Bain de Bretagne. Cette inquiétude est déjà mentionnée dans le PADD de 2013 : « Les secteurs les plus sensibles sont les versants nord dominant la vallée du Semnon, notamment les pentes situées en contrebas de la route reliant le bourg à la RD 777 ». Le caractère aéré du bocage de ce versant sud présente un intérêt certain, celui de multiplier les percées visuelles sur un paysage remarquable particulièrement apprécié des pancéens et tellement indissociable de la vie 'des papinéens'. Alors d'autres quartiers du bourg seront préservés, le projet d'une nouvelle zone constructible, après la zone de la Chapelle, et aussi

proches l'une de l'autre, placera les habitants de la rue de Papinai dans un étai. Il en résultera une forte concentration de nuisances liées simplement à la vie de nombreuses familles, bruits (tondeuses, cyclomoteurs, animaux domestiques, etc.), Forte circulation, problèmes de voisinages divers etc... La perte de ce cadre paysager, obstrué par la création d'une zone de forte densité de logements, aurait une incidence fortement négative sur la valeur marchande des propriétés déjà existantes dans cette rue. Si celle-ci est difficile à estimer une fourchette entre 15 et 20 % en dessous des prix actuels, paraît assez réaliste. Pour le cas particulier de sa maison, l'une des dernières en quittant Pancé, située au 30 de la rue des Papinai, elle est la seule dans cette zone, sans sous-sol et donc une construction très basse comparée à ses voisines. Comme le montre la photo ci-dessous, la moindre construction sur l'extrémité sud de la parcelle se solderait par une obstruction totale de leur 'cône de vue' sur la vallée, à laquelle il ne peut évidemment pas se résoudre.

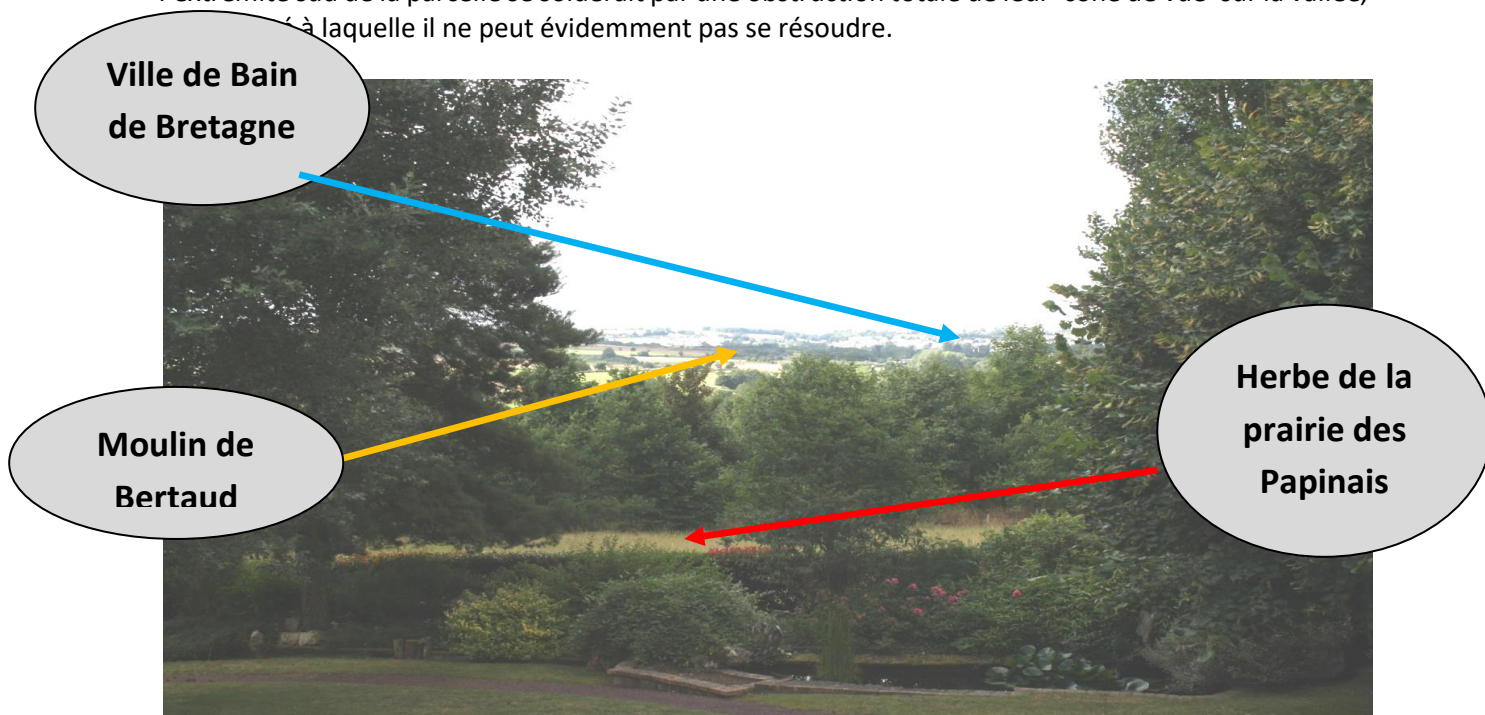


Photo prise debout sur la terrasse du 30 de la rue des Papinai à Pancé.

RE 9 11/11/2019 M. DENIS LA COUYERE fait part d'une annotation concernant la zone humide N°1927 qui se limite à la partie basse. Or, le déversoir latéral de l'étang du Moulin d'Abas est situé à main droite du barrage. Le ruisseau de la Couyere, dit "le Bouvron", emprunte ce déversoir où au fil des ans (présent sur les cartes de Cassini) a creusé une cascade avant de continuer dans la vallée et se jeter dans le Semnon. Un écho système s'y est implanté du fait de la présence d'eau toute l'année. Le plan joint montre en bleue l'écoulement actuelle où l'eau y est présente toute l'année en orange, l'écoulement lors de pluie importante en vert, l'écoulement lors des crues. Il n'est pas pris en considération le niveau élevé en hiver de l'étang du Vieux Moulin où le niveau de l'eau vient sur les parcelles N°25 & 26. IL signale avoir de nombreuses photos et vidéo possible sur demande.



RE 10 11/11/2019 Famille JOLIVEL, PANCE, font un commentaire sur les parcelles 55 et 56. Au sud-ouest de l'étang, ce n'est pas une haie bocagère mais une simple haie de palmes plantée il y a une trentaine d'années pour interdire l'accès de l'étang aux enfants. Sur les parcelles 51, 55 et 56, n'ayant trouvé, sur aucun document, malgré des heures de recherche, une légende pour interpréter les couleurs présentes sur ces cartes, il suppose qu'une couleur verte ou bleu pourrait signaler une zone humide. Sur ces parcelles, une seule zone ponctuellement humide existait, là où se trouve l'étang actuellement (creusé dans les années 70). Depuis cette période, et le réaménagement du ruisseau, personne n'a jamais pu constater la moindre humidité sur ces terres. Quant à la capacité au ruisseau et donc à la buse en contre-bas d'absorber une forte quantité d'eau, il fallait, assister au vidage de l'étang de la commune pour constater que, dans ce ruisseau il n'y avait pas plus de 10 à 15 cm d'eau. Si toutefois, de nouvelles études devaient être réalisées pour corroborer ses constatations, il serait très intéressé de pouvoir y assister.

RE 11 13/11/2019 M. LEGENDRE SAINT SULPICE DES LANDES informe que le bâtiment situé sur la parcelle ZY0126 a été classé dans la liste des bâtiments susceptibles de destination pour la diversité des activités agricoles. Ce bâtiment était auparavant une maison d'habitation pour les parents des anciens propriétaires exploitants agricoles. Aussi il demande que ce bâtiment soit reclassé en maison

d'habitation. Il joint une copie de l'extrait d'acte notarié du 29/04/2016 et des photos actuelles de la maison justifiant son usage.

RE 12 13/11/2019 M. MORICEAU LA DOMINELAIS informe que le bâtiment situé sur la parcelle YR0115 a été classé dans la liste des bâtiments susceptibles de destination pour la diversité des activités agricoles (n°565). Ce bâtiment était auparavant une maison d'habitation, ses parents ainsi que lui-même et ses frères et sœurs ont habité cette maison. Aussi il demande que ce bâtiment soit reclassé en maison d'habitation. Il joint une copie de l'extrait d'acte notarié et des photos actuelles de la maison justifiant son usage.

RE 13 15/11/2019 ANONYME indique que dans le règlement écrit et concernant la majorité des zones, il est écrit aux articles 2.1.1 « Règle générale point 1 » : "la règle d'implantation s'applique à la façade sur au moins 5 mètres linéaire". Cette disposition est issue du PLU de Bain de Bretagne et sous-entend que la façade de la maison au plus près de la voie doit faire 5 ml minimum pour l'implantation à l'alignement ou dans la bande de 0-5 mètres. Toutefois, la manière dont la règle est écrite laisse dire que la "règle d'implantation ne s'applique" qu'aux constructions dont la façade fait au moins 5 ml linéaire. Pour les façades inférieures à 5 ml, il n'y aurait donc pas de règle... Cela paraît "dangereux" pour la lecture urbanistique et risque de poser certains problèmes avec des implantations quelque peu "anarchique". Afin de sécuriser la lecture et répondre à l'objectif de départ, il faudrait sans doute modifier son écriture.

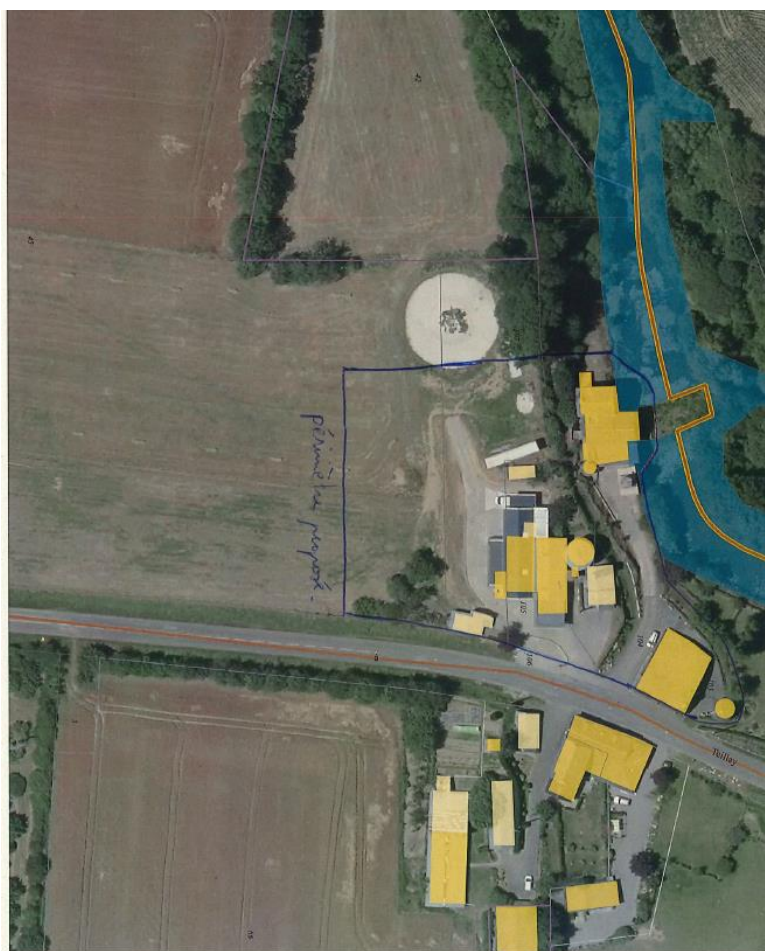
RE 14 15/11/2019 Mme GASTON pour la CLE donne l'avis de la Commission Permanente du SAGE Vilaine sur le Projet de PLUi de BPLC. Concernant le rapport de présentation (tomme 2), page 10 on parle de classement du SAGE pour les cours d'eau. En réalité il s'agit des classements réglementaires de l'article L214-17 du code de l'environnement. Pages 52 et suivantes, il est analysé les capacités des stations d'épuration du territoire. Il est ainsi indiqué que 4 systèmes pourraient être saturés à court terme et que 3 communes ont engagé des études et réflexions pour augmenter leurs capacités. Toutefois, tant que les travaux n'auront pas été réalisés, il apparaît pertinent à la CLE pour ne pas impacter les milieux récepteurs de préconiser la mise en place d'une règle de temporalité (ouverture à l'urbanisation sous réserve d'une capacité d'épuration suffisante). Dans le tome 3 la CLE constate que les inventaires communaux des zones humides ont été établis conformément aux préconisations du SAGE et validés par la CLE. Pour les inventaires les plus anciens, des inventaires complémentaires sur les zones U et A ont été établis, conformément aux attentes de la CLE. L'inventaire existant progressif des cours d'eau est bien traduit dans le règlement graphique, conformément aux préconisations du SAGE. Les cours d'eau sont préférentiellement inclus dans la zone N pour assurer une large zone tampon avec la zone A. Par ailleurs, le règlement écrit précise bien une marge de recul inconstructible minimale de 5 à 10 m, disposition compatible avec le SAGE. L'inventaire exhaustif du bocage a été établi, conformément à la demande de la CLE, et va au-delà des préconisations en identifiant les boisements et les éléments bocagers sans rôles hydraulique. Pour aller plus loin et pour lutter contre la régression de la biodiversité et dans la logique TVB, la CLE regrette que les boisements ne soient pas traduits dans le règlement graphique comme élément du paysage au titre du code de l'urbanisme. Ces espaces offrent des milieux favorables à la faune et à la flore sauvages complémentaires aux éléments de continuité écologique. Le bocage est traduit dans le règlement graphique et littéral par un classement en élément du paysage, conformément à la demande de la CLE. La CLE souligne l'initiative d'une OAP bocage qui répond bien à ses attentes. Dans le tome 4, page 8 le PLUi contient des mesures de protection en faveur des espaces bois et des linaires bocagers qui ne peuvent qu'avoir des incidences positives sur la protection des sols. Cependant, la CLE note l'absence de traduction dans le règlement graphique de nombreux boisements identifiés dans l'inventaire

bocage, ce qui réduit l'application des mesures de protection. De même dans les OAP, la CLE souligne la pertinence de l'OAP bocage en regrettant toutefois de ne pas avoir intégré les bosquets identifiés. L'objectif serait de contrôler la gestion des boisements non soumis à un plan de gestion et d'éviter la suppression de ces réservoirs de biodiversité quand l'enjeu écologique est avéré. La vocation de cette AOP est limitée à l'information et à la sensibilisation des porteurs de projet d'aménagement, c'est un outil pédagogique car riche en illustration et accessible à tous. Elle précise la procédure d'instruction de chaque demande de destruction de haie ou de talus qui sera établie par les services de BPLC. Les règles de compensation sont établies sous trois formes : accompagnement de la régénération naturelle, restauration d'un linéaire dégradé et replantation. Dans le règlement graphique et littéral, les éléments à protéger au regard de la protection de la ressource en eau et de la continuité écologique terrestre et aquatique sont bien identifiés (cours d'eau, zones humides, bocage) et traduits de façon plutôt lisible à l'exception de l'emprise du site NATURA 2000 Maris de Vilaine où s'ajoutent les zones inondables, le PPRI et les zones humides. On note que les zones humides et les cours d'eau sont bien identifiés en zone N pour la plupart et le bocage en élément du Paysage au titre de l'article L15-23 du code de l'urbanisme. Les prescriptions environnementales complémentaires au zonage permettent de protéger les cours d'eau, les zones humides, le bocage et les arbres remarquables isolés. Les inventaires de zones humides ont tous été validés par la CLE et le règlement littéral précise bien que ces données ne sont pas exhaustives. Les dispositions générales du règlement écrit sont compatibles avec le SAGE. La CLE souligne la vigilance particulière à avoir sur les ZAU où des milieux humides sont identifiés, afin de s'assurer de leur intégration et de leur protection stricte avec une évaluation des impacts indirects par les porteurs de projet, comme précisé dans la disposition 1 du PAGD du SAGE Vilaine. La cartographie des cours d'eau n'est pas finalisée sur la partie Vilaine médiane, mais les cartes du PLUi pourront être actualisées lors de mises à jour du document. A l'heure actuelle, les cours d'eau et point d'eau (dont la nature n'est pas définie précisément) sont identifiés dans le règlement « à titre informatif » et il est bien précisé dans le règlement littéral que ces données ne sont pas exhaustives. La CLE souligne l'excellent travail d'inventaire du bocage établi de façon exhaustive sur l'ensemble du territoire. Les bosquets sont bien identifiés en annexe du PLUi mais ne sont malheureusement pas traduits dans le PLUi. L'identification de ces boisements en Eléments du Paysage permettrait de protéger la mosaïque d'habitat naturels pour assurer le refuge de la faune sauvage et la continuité écologique avec haies et abords de champs et route, chemins...La CLE souligne que le PLUi s'empare bien de la problématique des espèces invasives en fournissant la liste des espèces à proscrire et en interdisant l'utilisation de ces espèces dans le règlement écrit. L'article 7 du règlement du SAGE interdit la création de nouveaux plans d'eau de loisir sur les secteurs où la densité est déjà importante. Cette règle s'applique sur le territoire de BPLC et devrait donc être prise en compte dans le règlement du PLUi. Concernant la gestion des eaux pluviales à la source, il est regrettable que la disposition 134 du SAGE « limiter le ruissellement lors des nouveaux projets d'aménagement » n'ait pas été intégrée plus précisément, en indiquant une valeur maximale de débit spécifique pour les rejets d'eaux pluviales. Dans le règlement il est indiqué à la fois le recours aux techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales dans le paragraphe 2.3.4 et la possibilité de se raccorder dans un réseau d'eaux pluviales quand il existe (sans aucune vérification de la capacité de ces réseaux) dans le paragraphe 3.23. Il aurait été pertinent d'inciter plus fortement à la gestion des eaux pluviales à la source. Pour conclure le projet de PLUi prend bien en compte les préconisations du SAGE. Il reste cependant à corréliser l'ouverture à l'urbanisme de certains secteurs à la capacité épuratoires des communes et à intégrer le règlement du SAGE en ce qui concerne les nouveaux plans d'eau.

RE 15 16/11/2019 M. LEGENDRE et Mme LENAIN indiquent que la carte du document n°3a. Orientations d'Aménagement et de Programme par bourg du PLUiH positionne une liaison douce qui traverse le lieu-dit La Pointais (elle coupe la route de Pierric). Cette liaison douce longe leur terrain. Ils

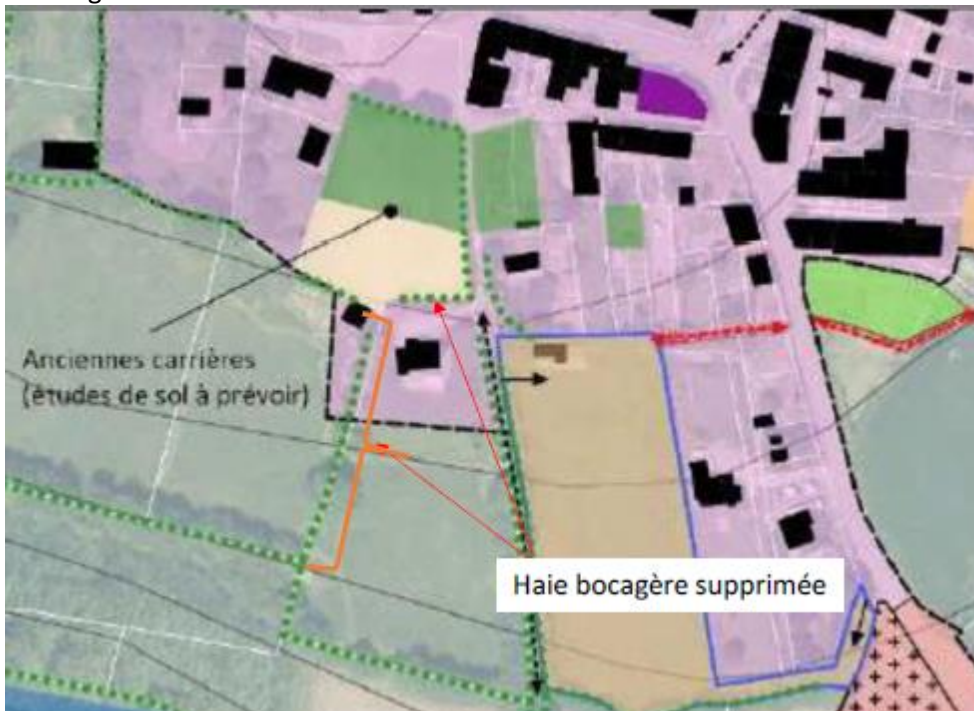
souhaitent que cette liaison douce ne soit pas créée. L'intérêt pour les habitants de La Pointais est inexistant. En effet, cette liaison douce ne dessert pas le centre bourg et donc ne permet la sécurité des habitants, notamment les enfants qui vont à l'école et qui prennent le car à l'église, qui descendent à pied au centre bourg. Il serait plus judicieux de sécuriser au moins un côté de la route de Pierrier avec un trottoir.

RE 16 18/11/2019 M. PRUNAUT ERCE EN LAMEE, suite à notre entretien avec Mr RAULT et sur les conseils de M DERVAL maire d'Ercé en Lamée, envoie la proposition de périmètre constructible pour son activité à La Plesse. En effet, son activité de production de farines Biologique est en progression régulière depuis plusieurs années et le développement de la bio devrait continuer dans ce sens. Actuellement ils ont sur une augmentation de 10 à 15 % par an. Ils auront probablement besoin d'une extension d'une surface minimum de 400 m². La nouvelle proposition permettra d'éloigner les bâtiments de la zone inondable en les construisant au sud du site actuel. Ils ont 6 emplois sur le site et prévoient l'embauche d'une personne supplémentaire début 2020.



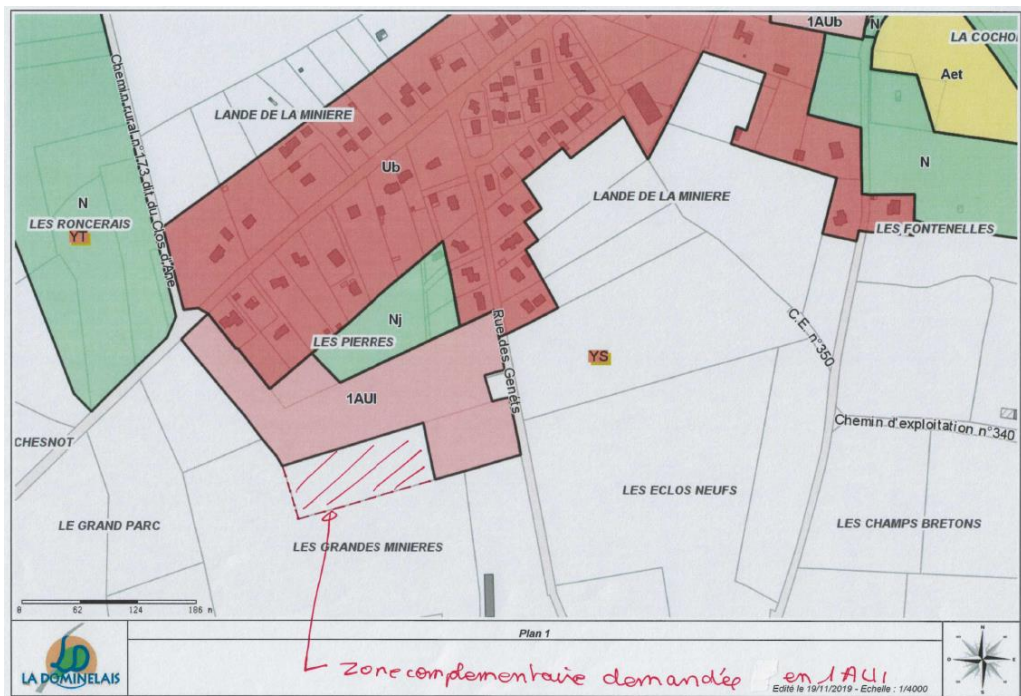
RE 17 18/11/2019 M. DENIS LA COUYERE présente une demande de modification concernant les parcelles N°191 & 855. La parcelle N°191, partiellement constructible a été amputée d'une bande sur sa partie basse constructible. Or sur cette bande se trouve l'assainissement autonome. En mitoyenneté entre la parcelle N°191 & 855 est indiquée une haie bocagère : or celle-ci, hormis deux chênes sur sa partie basse, n'existe en partie plus. Pour la parcelle N°855, la zone constructible prend en

considération le bâtiment existant. Celle-ci par en triangle compromettant, dans son prolongement, l'extension de ce bâtiment à des fins professionnelles. Un réalignement rectangulaire permettrait de le corriger.





RE 18 19/11/2019 M. BERTRON pour la commune de LA DOMINELAIS indique qu'une opération d'aménagement programmée est prévue sur la zone « Les Pierres » sur les parcelles YS 0011 et partiellement sur la parcelle YS 0005. Cette zone est située en 1AUL du PLUiH destinée à l'implantation d'équipements collectifs et de services publics. Afin de rendre optimal l'usage de cette parcelle, il est demandé d'agrandir le zonage à la parcelle entière N° YS 0005 (celle-ci appartenant à la commune). En effet le découpage actuel rend l'organisation difficile des constructions, accès et stationnements.



RE 19 19/11/2019 ANONYME ERCE EN LAMEE indique que, suite à la demande de M. Derval et à un rendez-vous avec M. Rault, donne ses annotations concernant le projet de STECAL Ae pour son activité de maçonnerie. Il utilise actuellement un ensemble de bâtiments de 170m², situés le long de la route. Les autres bâtiments de la parcelle identifiés en Ae sont liés à son habitation et ne nécessitent pas d'être en Ae. En revanche il envisage à court ou moyen terme de construire un nouveau bâtiment sur la parcelle ZE36, à l'ouest du bâtiment existant et dans sa continuité tout en laissant un chemin d'accès d'au moins 4 m entre les deux. Ce bâtiment ferait environ 300m² soit (10*30m). Il demande de prendre en considération ces éléments pour ajuster le périmètre Ae actuellement proposé au PLUiH.



RE 20 20/11/2019 Mme PERROTEAU, RENNES, dans le cadre d'une étude d'aménagement qu'ils réalisent sur le secteur Plein- Sud de la commune du GRAND FOUGERAY, s'interroge sur la cohérence du zonage qui a été choisi vis à vis de l'espace patrimonial bâti et paysager. En effet elle s'étonne que le zonage ne s'étende pas sur l'intégralité de la propriété et laisse deux parcelles classées en zonage agricole à l'ouest de la propriété. Le Manoir est très visible depuis la zone 1AU qu'ils aménagent, il leur semble intéressant de préserver et de mettre en valeur la perspective sur ce manoir et donc de préserver le cadre patrimonial et paysager dans son ensemble. Par ailleurs, les OAP sur ce secteur indiquent qu'un cheminement doux doit être aménagé le long des limites parcellaires ouest. Au regard du projet souhaité par la collectivité de rattacher le quartier Plein Sud à la centralité, ce tracé leur semble peu pertinent et même aller à l'encontre des objectifs attendus. En effet, le secteur Plein Sud est assez isolé du secteur d'habitat du fait qu'il soit encadré à l'est par une zone patrimonial classé, au nord par un boisement classé, à l'ouest par une zone d'activité et au sud par les terres agricoles. La connexion souhaitée devra donc être suffisamment "monumentale" pour envisager la continuité physique et ressenti avec le cœur de bourg. De plus l'emplacement choisi par le tracé est si proche de

la voirie qu'on ne voit pas en quoi son usage serait plus pertinent que celle du trottoir qui lui est parallèle. Ils préconisent donc d'envisager un tracé qui soit plus central vis à vis du quartier Plein Sud et du boisement classé. Enfin les OAP indiquent que l'extrémité sud-ouest de la zone 1AU doit être aménagée en espace paysager et interdit les accès sur la voirie principal. Ceci implique qu'il ne sera pas possible de créer un front bâti le long de cette voirie permettant à la fois de dialoguer avec la zone d'activité en face et de marquer l'entrée en ville dès le premier rond-point au sud. De leur point de vue, une des hypothèses possibles est de redessiner l'espace de la voirie pour qu'elle soit plus urbaine impliquant ainsi un ralentissement des véhicules. Dans ce contexte, un front bâti pourrait matérialiser l'entrée de ville. Des sorties charretières directement sur voirie contribuent également à faire ralentir les véhicules qui doivent être plus vigilants aux mouvements possibles des autres véhicules. Ils proposent de seulement préserver la partie boisée et de laisser la liberté d'ouvrir les possibilités d'aménagement sur ce secteur.

RE 21 20/11/2019 Mme TERRIN, NANTES a transmis la remarque ci-dessous par email le 07 novembre dernier à l'adresse suivante 'enquete-publique-1635@registredematerialise.fr'. Cependant, elle a reçu un email m'indiquant qu'il y avait eu un problème lors de la transmission de son email. Aussi, elle transmet à nouveau la remarque du SIAEP du Pays de la Mée : dans l'annexe 6a. Annexe Servitudes d'Utilité Publique, pour le volet « Servitude de protection des captages d'alimentation en eau potable », seul l'arrêté du 19/09/2002 est annexé. L'arrêté modifié des 07 et 17 juillet 2003 est cité mais n'est pas annexé.

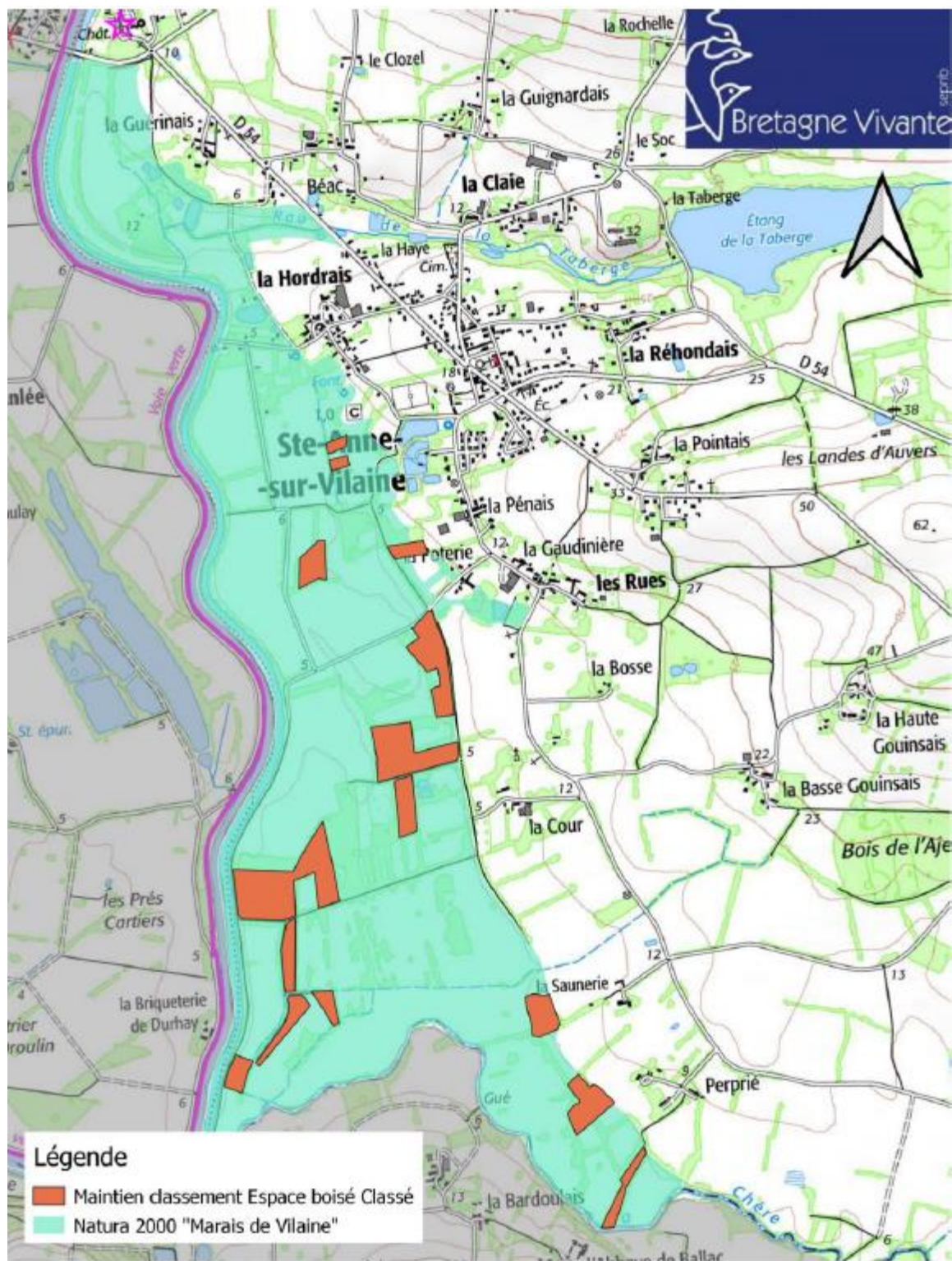
RE 22 20/11/2019 M. DUJOL, RENNES pour BRETAGNE VIVANTE -SEPNB transmet les observations de son association qui demande le maintien et la création d'espaces boisés classés (EBC) et en éléments de paysage de quelques parcelles pour la conservation de populations de fritillaire pintade (*Fritillaria meleagris*). Cette demande se justifie par les enjeux de conservation de la Fritillaire pintade, une plante patrimoniale rare et menacée en Ille-et-Vilaine. Il rappelle l'écologie de la Fritillaire et notamment qu'elle est présente uniquement dans les milieux humides ou inondables. La Fritillaire pintade est caractéristique des prairies humides ou boisements humides. Face à la disparition de ces milieux, abandonnés ou convertis en culture, elle trouve refuge sur les bords de ripisylve, au sein des frênaies-chênaies ou des peupleraies, des fossés, des bords de haies. La Fritillaire est une espèce endémique européenne, présente à l'état naturel en Europe centrale, en France, Grande-Bretagne, Suède et Russie. En France, la Fritillaire pintade est principalement observée à l'Ouest le long des vallées de la Loire et de la Garonne ainsi que dans le Poitou-Charentes. Sur la partie Est du territoire, son aire de répartition est plus restreinte sur les bassins de la Saône et du Rhône en amont de Lyon. En Bretagne, la Fritillaire est présente uniquement dans le département de l'Ille-et-Vilaine en bordure de la Loire-Atlantique et du Maine-et-Loire. Des inventaires de Bretagne vivante entre 2012 et 2016 ont permis le suivi de populations sur les communes de Sainte-Anne-sur-Vilaine, Le Grand-Fougeray et Saint-Sulpice-des-Landes. Ces communes, concernées par le PLUI, présentent d'importantes populations de Fritillaire réfugiées au sein d'îlots de boisements humides, en lisière de haies et le long de la Chère. Selon la liste rouge régionale de l'UICN, établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, la Fritillaire est inscrite comme « vulnérable ». L'arrêté préfectoral du 27 Juin 1999 interdit le ramassage des parties souterraines de la Fritillaire en Ille-et-Vilaine. Les auteurs de différents atlas floristiques mentionnent la régression considérable de *Fritillaria meleagris*. Bretagne vivante, par ses observations récoltées entre 2012 et 2016 fait également le constat d'une régression très rapide des populations observées. Plusieurs populations de Fritillaire pintade disparaissent chaque année. La cause de cette régression semble principalement due à un changement d'occupation du sol : des prairies converties en culture, la suppression de haies, le drainage. La Fritillaire pintade est donc une plante caractéristique des milieux humides. Sa présence est indicatrice de la présence d'eau et de la qualité

de cette eau, sans excès d'azote dans le sol. Ses populations subissent une forte régression, il est urgent d'agir en faveur de la conservation de cette plante et de ses habitats. Le territoire du PLUI BPDL doit intégrer la protection de cette Fritillaire dans ses dispositifs réglementaires. Pour cela l'association propose d'intégrer au sein du réglementaire graphique, quelques parcelles supplémentaires en Espaces boisés classés (EBC) et éléments du paysage. Les EBC (Espaces Boisés Classés) semblent à la fois intéressants pour la conservation des stations à Fritillaire et pour la conservation d'espaces boisés d'autant plus que le taux de boisement sur les communes en question est faible. L'article L130-2 du code de l'urbanisme précise : « Le classement en EBC interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier. »

Le caractère humide voire inondable et la petite taille des parcelles concernées présentent des services écosystémiques importants, tels que l'épuration de l'eau, refuge pour la biodiversité, l'abattement de l'azote, etc. ... Par ailleurs l'article L151-23 du code de l'urbanisme précise : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. » Les entités parcellaires proposées s'inscrivent dans la continuité des zones déjà classées en élément du paysage à protéger.

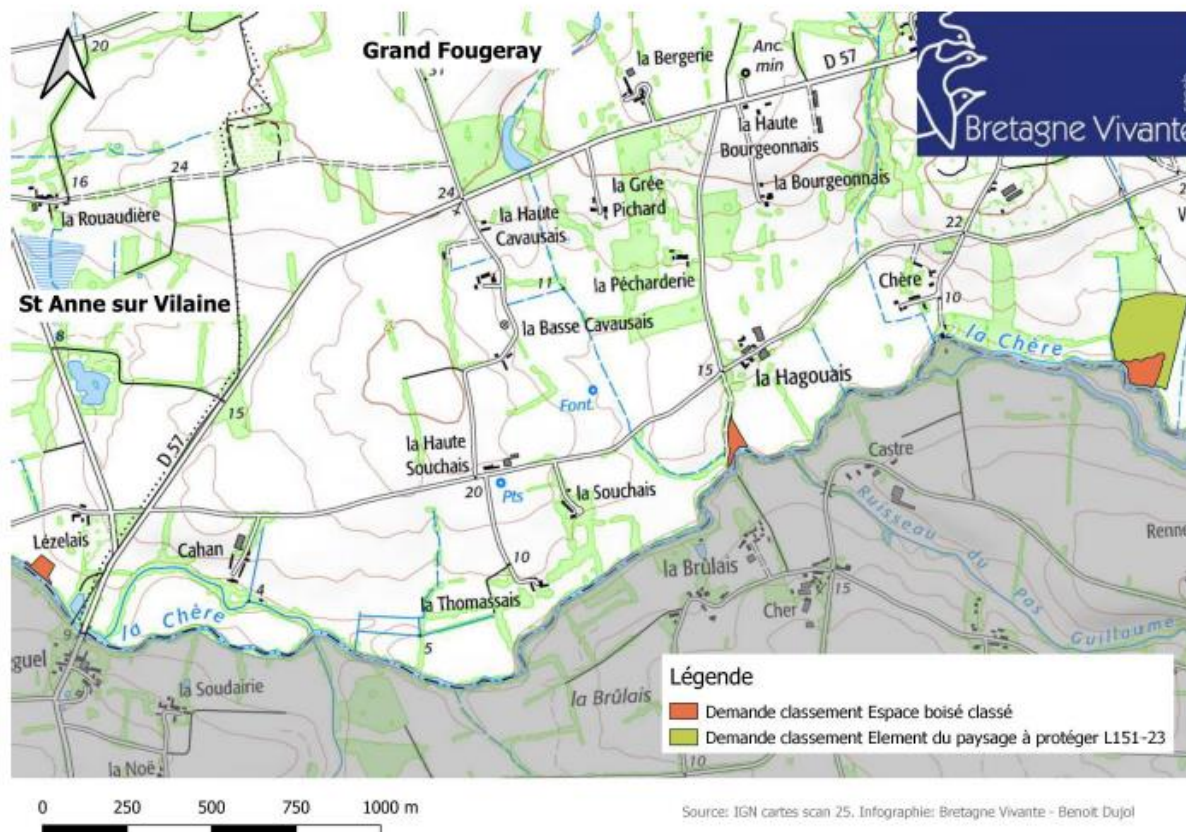
Les parcelles concernées par le classement en EBC :

Secteur 1 : Site Natura 2000 « Marais de Vilaine » (Sainte-Anne-sur-Vilaine)



Ce secteur en site Natura 2000 est particulièrement important vu le nombre de pieds recensés : 18 000 pieds fleuris observés principalement en frênaies-chênaies humides, prairies humides et le long des haies.

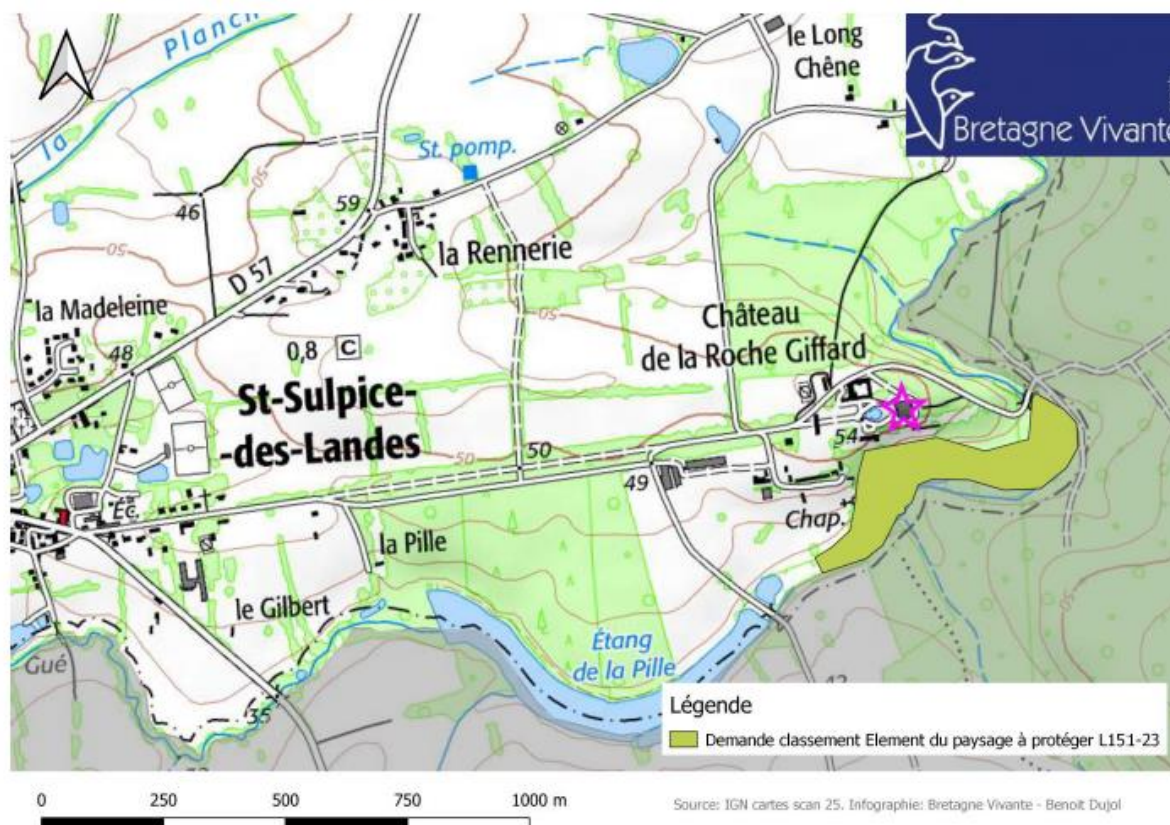
Secteur 2 : Les bords de la Chère (Sainte-Anne-sur-Vilaine et Le grand Fougeray)



Les données bibliographiques anciennes et les inventaires qui se sont déroulés entre 2012 et 2016 ont confirmé la présence de la Fritillaire hors site Natura 2000 sur les communes de Sainte-Anne-sur-Vilaine et du Grand Fougeray. Les observations ont été notées le long de la ripisylve, en bordure de prairies ou de cultures avec 3600 individus fleuris.

Les entités parcellaires proposées s'inscrivent dans la continuité des zones déjà classées en élément du paysage à protéger.

Secteur 3 : Saint-Sulpice-des-Landes



Sur ce site, 140 pieds ont été notés près du Château de la Roche Giffard.

RE 23 idem CE 1

RE 24 20/11/2019 ANONYME demande l'ajout de bâtiments susceptibles de changer de destination.
Avec les photos et plans correspondants

Bâtiments localisés à Tresbœuf

- LA BOUISNAIS

N°1 parcelle ZR49 - partie ouest de la longère, ce sont des anciennes étables, dépendances de la maison de ma grand-mère - environ 140 m² au sol

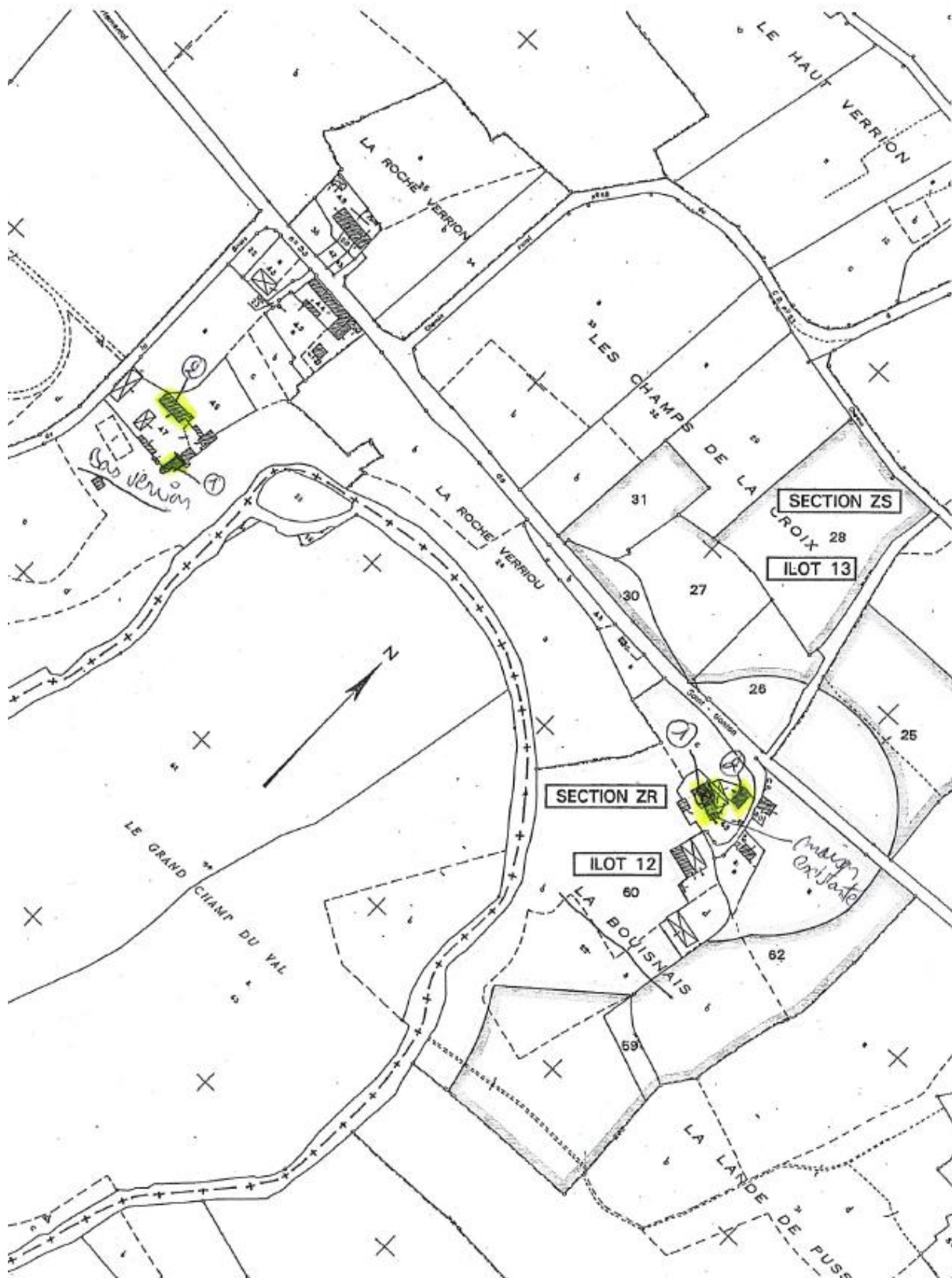
N°2 parcelle ZR60 - ancien cellier qui a été habité il y a longtemps par un monsieur Penniguel - environ 120m² au sol

- LE BAS VERRION

N°1 parcelle ZR47 - Dépendances à la suite (partie sud) de la maison principale - d'environ 110m² au sol

N°2 parcelle ZR47 - Anciennes écuries et pigeonnier au nord du corps de bâtiments - d'environ 315 m² au sol

Cela lui permettra de valoriser au mieux ce patrimoine destiné à terme à voir de nouveaux logements pour moi-même ou en location.



RE 25 20/11/2019 Mme PLANCHENault et M. BEAUJOUAN, ERCE EN LAMEE souhaitent appuyer la nécessité de créer une STECAL sur les parcelles ZP 18, 19 et 20 à ERCE EN LAMEE et ZP 62, 126 à 130 à TRESBOEUF. Ils se sont mis en relation début 2018 avec les maires des communes en question, Madame MOUTEL et Monsieur DERVAL, ainsi que Messieurs RAULT chargé d'urbanisme et DAVIAUX chargé de tourisme à la communauté de communes Bretagne Porte de Loire Communauté. Ils ont exposé leur projet global, qui porte sur des zones actuellement N et NA. La première rédaction du PLUI proposait la création d'une STECAL pour leurs parcelles et un zonage NL. Les services de l'Etat ont émis des remarques. Monsieur RAULT a donc repris le projet. Lors d'un entretien le 19.11.19, il leur a présenté une proposition d'amélioration prenant compte des observations :

- création d'un STECAL,
- intégrant les parcelles 62-130-18-19-20 en zone NL1,
- intégrant les parcelles 126-127-le sud de la parcelle 128-129 en zone NL,
- maintenant le nord de la parcelle 128 en zone N.

Ils ont revu ensemble les emplacements de chacune des activités qu'ils souhaitent mettre en place, pour vérifier leur compatibilité. La nouvelle proposition de zonage ainsi que les définitions et caractéristiques définies pour la STECAL, les zones NL et NL1 permettraient bien à notre projet de voir le jour.

Ils rajoutent quelques mots pour en savoir plus sur notre projet et son avancé :

Les différentes activités envisagées seraient mises en place successivement, après retour d'expérience. Ils souhaitent garder l'authenticité du site et ne pas accueillir trop de personnes en simultanée (sauf sur la journée pour des réceptions par exemple).

1. Location saisonnière du Moulin (parcelle 127) : depuis 06.2019. Taux de réservation important et forte croissance prévue pour 2020. Annonce notamment disponible sur le site AirBNB : https://www.airbnb.fr/rooms/30042091?adults=8&previous_page_section_name=1000&search_id=a3413380-6bf5-8153-6c8a-fac32bc98d52&federated_search_id=8441aec3-c8d6-417f-b30e-0e693546f989

2. Location de canoë-kayak (parcelle 124) : début de prêt de canoë et barques auprès de locataires actuels du Moulin. Discussion avec des clubs de kayak locaux pour prêt ou rachat de matériel en cours.

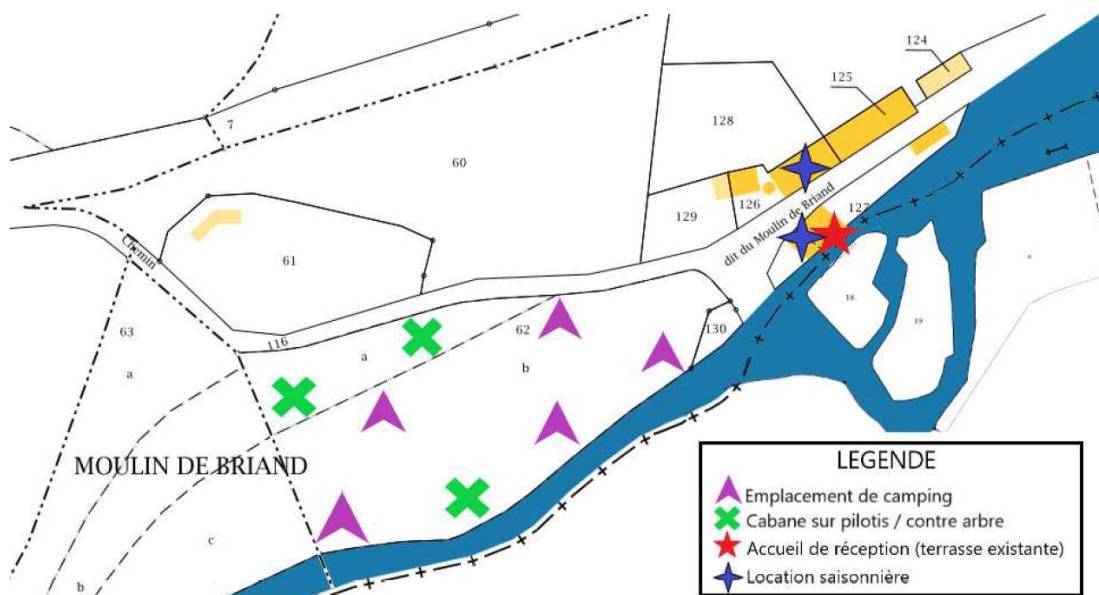
3. Création d'un gîte (parcelle 128) : déclaration de changement de destination de bâtiment agricole à habitation réalisée mi-2019. Devis et réflexion sur l'aménagement du bâtiment en cours.

4. Installation de cabanes dans les arbres/pilotis (parcelle 18-19-20-62-130) : de 3 à 5 cabanes. Devis auprès de constructeurs en cours.

5. Création d'un camping (parcelle 18-19-20-62-130) : maximum 20 personnes afin de garder un cadre champêtre. Étude sur les démarches administratives et critères de classement auprès d'ATOOUT FRANCE en cours.

6. Accueil de réception / mariage / séminaire (parcelle 127) : rencontre avec des organisateurs de mariage pour définir le besoin et les démarches.

Ils invitent la commission d'enquête à rendre un avis favorable au projet du PLUI, dans sa dernière mouture.



RE 26 20/11/2019 Mme HOUSSAIS SAINTE ANNE SUR VILAINE en tant que et propriétaire de la parcelle D60, manifeste son mécontentement car elle va être directement impactée : une route va être construite au pied de sa maison (alors qu'il n'a jamais été évoqué qu'il y ait une servitude) pour desservir une autre route qui passera au fond ou au milieu de son terrain (sur le plan çà n'est pas évocateur). L'étude de ce projet a pour conséquence : les nuisances sonores de jour comme de nuit d'une part et d'autre part une étude de sol sera peut-être nécessaire car rien ne lui garantit que par les travaux qui seraient effectués le long de sa maison celle-ci ne se retrouvera pas fragilisée ou voire fissurée par les vibrations des engins de travaux publics. Son pignon de maison (celui-ci étant en limite de propriété) sera directement accessible au public favorisant ainsi de possibles dégradations (graffitis, détérioration du crépis, possibilité d'uriner...). A l'origine le projet de construction pour personnes âgées devait se faire bien plus près du centre bourg ce qui était plausible, Mr le Maire veut aujourd'hui un accès pour desservir les fonds de terrain en vue de possibles expropriations pour revente aux particuliers (elle croit observer sur le plan une attribution de la moitié de son terrain, alors qu'elle n'est pas informée...). Les instigateurs de cette étude ont bien travaillé avec les bons documents ? Et sont-ils à jour ? car sa maison n'y figure pas ! Ils auraient dû réunir toutes les personnes concernées et travailler ainsi avec leurs demandes. Elle demande donc de procéder à des modifications n'étant pas la seule impactée.

RE 27 21/11/2019 M. OUHANOU et Mme SAKLI LE GRAND FOUGERAY, âgés respectivement de 30 ans et 27 ans sont enseignants d'histoire-géographie et de mathématiques. Ils sont porteurs d'un projet immobilier. Ils souhaitent construire sur le terrain situé aux environs des 47-52 rues de Beau-Soleil dans la commune du Grand-Fougeray 35390. Le terrain en question est la parcelle XM46 d'une superficie de 759m². Il s'agit d'un terrain agricole, d'où ma présente demande pour transformer ce statut en terrain constructible. La constructibilité leur permettrait de construire leur maison et devenir enfin propriétaire. Ils ont choisi la commune du Grand-Fougeray pour les différents services présents dans la communauté de communes. Dans un contexte d'un aménagement du territoire qui favorise bien souvent les métropoles au détriment des communes rurales et périurbaines, ils ont choisi d'habiter la 3ème couronne de Rennes afin de bénéficier du cadre unique qu'offre la ruralité et d'une

petite ville avec tous les services nécessaires. De plus ils souhaitent valoriser les terres. Ils ont acquis la parcelle XM49 qui est aussi un terrain agricole. Ceci leur permettra de développer une agriculture biologique, d'avoir leur propre jardin potager et leurs enfants bénéficieront par la même occasion d'un terrain propice à l'amusement sans risques. La parcelle XM46 a déjà tous les équipements nécessaires à sa viabilisation et par la suite à sa construction. Il n'y a aucuns travaux à prévoir car sont déjà présent les arrivées d'eau, l'électricité, le téléphone et les évacuations d'eaux usées. Leur projet bénéficiera à la commune et au bassin du Grand Fougeray et de la communauté de commune Bretagne porte de Loire car elle verra l'arrivée d'une jeune famille d'actif qui travaillera dans les établissements scolaires proches une fois les mutations obtenues, s'engagera dans la vie associative et consommera dans les commerces de proximité. Leur projet ne nuira en rien à l'environnement, à la faune et à la flore et il n'entravera en rien le développement local.



RE 28 21/11/2019 M. BURLION CREVIN concernant son terrain agricole classé actuellement en zone A, C2 127 lieudit Durtal commune de Crevin peut actuellement construire un bâtiment à 50m des habitations. Or dans le nouveau Plui il serait partiellement classé un zone N donc inconstructible : il s'agit d'une perte insupportable de ses droits en tant qu'exploitant agricole. De plus ses bâtiments d'élevage en zone A seront entourés de cette zone N (plan joint) qui rend toute extension litigieuse puisque la distance des bâtiments en zone N n'est pas indiquée et qu'une extension dans la zone N serait impossible puisqu'une habitation existe à moins de 100m. Il s'opposera à toute restriction de ses droits de propriétaires d'autant plus que ce règlement Zone N est censé protéger et de ne pas compromettre l'activité agricole.



RE 29 21/11/2019 M. OUHANOU cf. RE 27, fichier joint en complément pour localisation de la parcelle

RE 30 21/11/2019 M. COLLET, conseil des consorts LAMIDON, propriétaires de la parcelle AH60 sur la commune de BAIN DE BRETAGNE



Après analyse du plan local d'urbanisme intercommunal en cours d'élaboration et dans le cadre de l'enquête publique actuellement en cours, il formule les observations suivantes. Il cite l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme Il ressort de cet article que la collectivité peut décider d'instaurer des emplacements réservés lorsqu'elle envisage la création de voies et espaces publics ou la mise en place d'installations d'intérêt général. Il s'agit d'une servitude dont la vocation est de geler une emprise en vue d'une affectation prédéterminée. Le juge administratif exerce un contrôle restreint sur la question de la légalité du classement de terrains en emplacements réservés (CAA Douai, 25 NOVEMBRE 2010, req. n° 10DA00188, Commune de Wahagnies). Pourtant, il n'hésite pas à sanctionner les auteurs de PLU qui commettent une erreur manifeste d'appréciation :

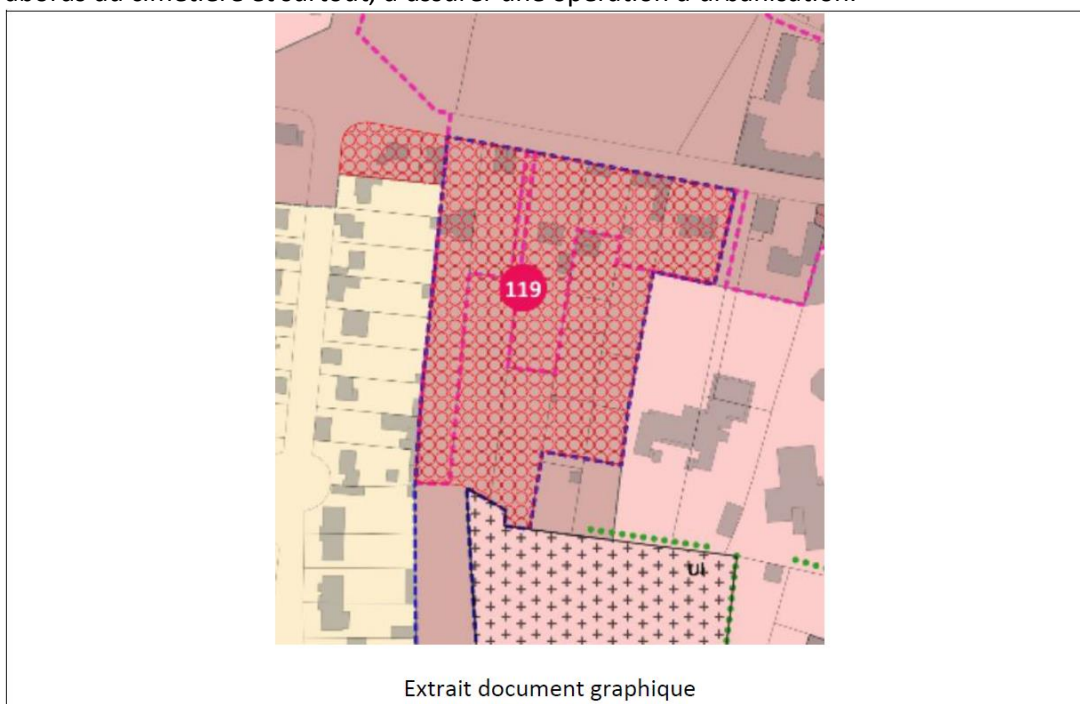
- la création d'un emplacement réservé d'une superficie non négligeable, 9000 m² pour un parc de stationnement et un carrefour, sans justification par la commune de son parti d'aménagement et

notamment de ses besoins constitue une erreur manifeste d'appréciation. (Cour administrative d'appel de Lyon, 25 mai 2004, Giroud c/ Cne de Saint-Clair-de-la-Tour, n° 00LY01411) ;

- le fait de classer en emplacement réservé une superficie d'un hectare environ, destinée à l'aménagement d'un parking et d'une aire de loisirs, sur le territoire d'une commune qui compte une centaine d'habitants, et un espace en vue de la création d'un chemin contournant le château et reliant une voie existante, alors qu'un chemin creux assure déjà cette liaison constitue une erreur manifeste d'appréciation (Cour administrative d'appel de Nancy, 30 sept. 2004, M. et Mme Csanyi, n° 00NC00499) ;

- L'emplacement réservé pour la création d'un sentier piétonnier qui passe en limite des bâtiments d'un gîte rural, alors qu'un autre tracé était possible, voire même que d'autres chemins existent depuis longtemps dans le même secteur, constitue une erreur manifeste d'appréciation. (Cour administrative d'appel de Nantes, 26 oct. 2004, Larsonneur, Mme Lacolley, n° 02NT01930).

Au cas présent, le PLUi arrêté prévoit la réalisation d'un emplacement réservé n°119 d'une surface de 16 700 m² correspondant à la création d'une voie desserte en vue de désenclaver le cœur d'îlots des abords du cimetière et surtout, d'assurer une opération d'urbanisation.



Extrait document graphique

Toutefois, l'instauration de l'emplacement réservé – ou à tout le moins, l'emprise retenue – résulte d'une erreur manifeste d'appréciation. En premier lieu, d'une part, la création de l'emplacement réservé d'une superficie non négligeable de presque 17 000 m² pour la réalisation d'une opération d'urbanisation, alors que la commune ne présente aucun besoin en matière de logements, est inopportune. En effet, au regard de l'orientation d'aménagement et de programmation « abords du cimetière », 64 logements seraient prévus (cf. OAP). Néanmoins, les besoins de la commune en matière de logements sont limités, voire, inexistantes :

- au regard des données comprises dans le rapport de présentation, seules 143 personnes par an viennent habiter à Bain-de-Bretagne (page 43 du rapport de présentation) ;

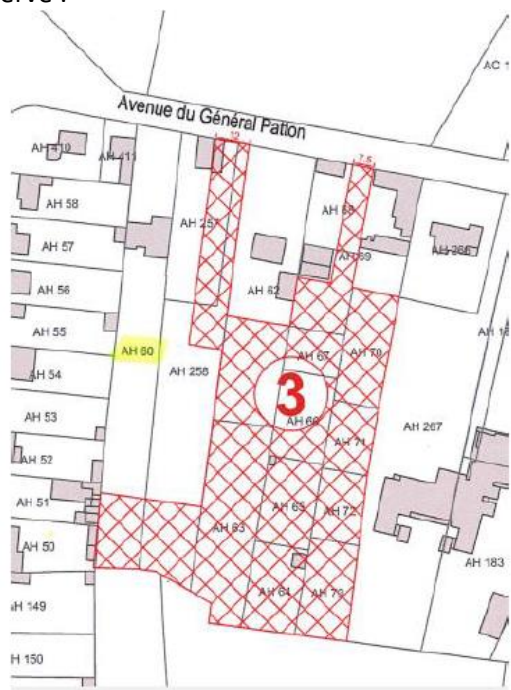
- il existe déjà un nombre important de logements vacants : 339 logements (soit, entre 9 et 11%) : Page 59 du rapport de présentation. Les données INSEE sont également éloquentes : la variation due au solde apparent des entrées sorties correspond à -0,5% sur les années entre 2011 et 2016. Il est bien évident que l'instauration d'un emplacement réservé prévoyant la création d'une opération

d'urbanisation future sur une commune qui ne présente aucun besoin en logement est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

D'autre part, la création d'une voie de desserte en vue de désenclaver les parcelles contenues dans le cœur d'îlots des abords du cimetière n'est pas utile étant donné que celles-ci sont d'ores et déjà accessibles et utilisées actuellement. Enfin, la réalisation d'un tel projet entraînerait des dépenses importantes pour la commune alors qu'elle n'en tirera aucun avantage. En second lieu, si vous êtes amené à considérer que la commune présente un besoin de logements et que le cœur d'îlots nécessite d'être desservi, vous ne pourrez que constater que les dimensions retenues pour l'emprise de l'emplacement réservé n°119 apparaissent excessives :

- les besoins en logement étant en tout état de cause très limité, un emplacement réservé de taille bien inférieure serait bien plus adapté ;
- la création de voies permettant de desservir le cœur d'îlots ne nécessite pas l'instauration d'un emplacement de presque 17 000 m² : seules quelques parcelles pourraient être grevées par l'emplacement réservé.

Pour s'en convaincre, l'on peut se reporter au PLU actuellement en vigueur. En effet, dans le PLU actuellement en vigueur, l'emplacement réservé ne prévoit pas la réalisation de logements mais seulement la réalisation de voies permettant de désenclaver les parcelles. L'emplacement réservé actuel ne présente qu'une surface de 8760 m², soit deux fois moins que ce que le projet de PLUiH prévoit. L'on remarque en outre que dans le PLU en vigueur, seul le fond de la parcelle AH60 est grevée par un emplacement réservé :



Extrait Plan local d'urbanisme actuellement en vigueur - document graphique

En outre, l'on peut également s'interroger sur l'emplacement retenu : en effet, d'après les informations dont dispose ses clients, il est possible de réaliser lesdits logements sur la parcelle AD427 (site de l'ancien cinéma) qui appartient à la commune et qui ne reçoit aucune utilisation depuis l'année 2000. L'amputation de parcelles contenues dans l'emplacement réservé n°119 aurait pour effet de supprimer des logements déjà existants et occupés (comme celui de ses clients). En effet, si l'emplacement réservé devait être maintenu, celui-ci compromettrait irrémédiablement la maison de ses clients, laquelle devrait être détruite. A aucun moment le PLUiH arrêté ne justifie le fait que la

parcelle AH n°60 devrait être grevée par cet emplacement réservé. Ainsi, il serait opportun de supprimer l'emplacement réservé n°119 grevant la parcelle n° AH60, ou alors a minima, de réduire l'emprise de cet emplacement réservé en reprenant le tracé prévu par le PLU actuellement en vigueur. Au regard de l'ensemble de ces motifs, il demande d'émettre un avis défavorable sur le projet de la commune qui prévoit la réalisation d'un emplacement réservé d'une surface de 16 700 m² correspondant à la création d'une voie desserte en vue de désenclaver le cœur d'îlots des abords du cimetière et d'assurer une opération d'urbanisation, et ainsi proposer de supprimer l'emplacement réservé n°119 ou a minima, de réduire l'emprise de celui-ci, et enfin, de bien vouloir répondre à ces observations dans votre rapport.

RE 31 21/11/2019 Mme PINOT BAIN DE BRETAGNE concernant l'OAP Entrée Sud Basse-Bodais, signale que les parcelles 132 et 133 ne figurent pas dans l'inventaire des zones humides. Or aux vues de l'engorgement des sols en eau temporaire l'hiver et le caractère hydromorphe de ces terrains, elle pense qu'à minima certaines zones de ces parcelles devraient être classées en zone humide. Elle fait la même remarque pour les parcelles 40 et 131 qui devraient être zone humide sur la totalité de leur surface. Si ces surfaces demeurent des zones constructibles malgré leur caractères de zones humides, il faut prévoir des mesures compensatoires comme le prévoit la réglementation. Concernant les parcelles 40, 132, 133, 162 et du fait de leur proximité avec la RN137, d'un point de vue esthétique et acoustique, elle remet en cause leur qualification de zone constructible Concernant la parcelle 158, elle signale qu'il y encore quelques années, cette parcelle était une décharge publique où ont stagné toutes sortes de déchets, y compris du pyralène. Elle demande ce qu'il en est de la pollution des sols ? Enfin, pour préserver le hameau de la Basse-Bodais et ses habitations existantes et limiter les vis-à-vis, elle estime qu'il faudra veiller à garder une bande non construite tout au long du CR39 dit de la Bodais en y mettant des plantations. La voie communale 207 devra être privilégiée pour desservir les nouvelles constructions.

RE 32 21/11/2019 M. ROUHAUD Avocat pour M. MOISDON, LE GRAND FOUGERAY expose le contexte dans lequel s'insère la démarche de Monsieur MOISDON. Monsieur Philippe MOISDON est devenu propriétaire sur la commune du GRAND-FOUGERAY, au cours de l'année 2017, des parcelles cadastrées YP 212 à YP 226, d'une superficie de 2,3 ha, afin d'y réaliser une opération d'aménagement à vocation d'habitat. Cette propriété jouxte les principaux services et équipements de la commune.

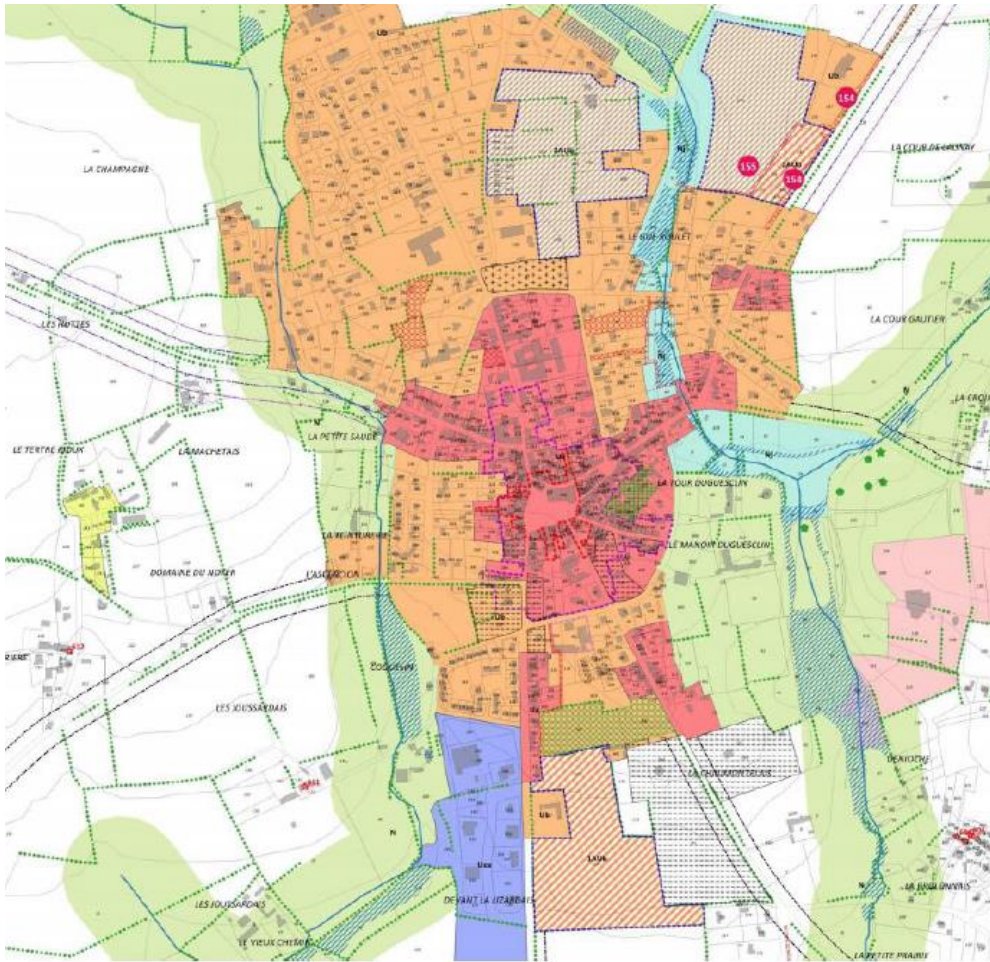


Ces parcelles sont véritablement incorporées dans l'enveloppe urbain existante :

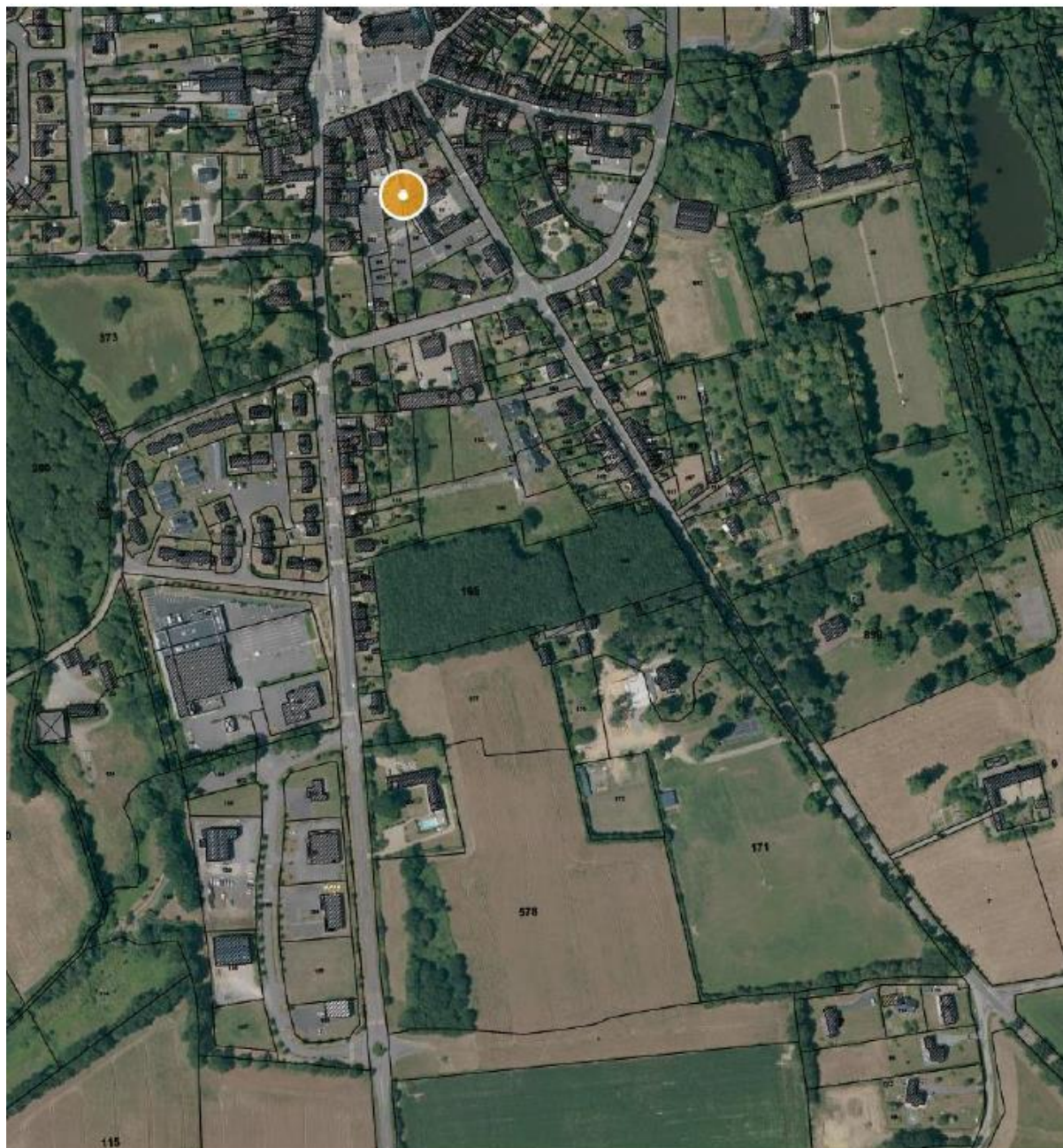


Monsieur MOISDON, qui n'est pas un professionnel de l'immobilier, a procédé à cette acquisition à la lumière de trois certificats d'urbanisme qui lui ont été délivrés par la commune du GRAND-FOUGERAY, au printemps 2017. Selon ces certificats d'urbanisme, en effet, les terrains de Monsieur MOISDON sont situés dans la zone constructible de la carte communale applicable et, par conséquent, constructibles. Aucun de ces certificats d'urbanisme ne mentionne une quelconque procédure de révision du PLU en

cours ou une quelconque information sur la possibilité qu'un sursis à statuer soit édicté. Pourtant, sans que Monsieur Philippe MOISDON le sache, une procédure d'élaboration de PLU était, déjà à cette époque, en cours sur la commune. Par une délibération du 4 juillet 2016, le conseil municipal du GRAND-FOUGERAY a débattu sur le projet de PADD du PLU. Par une délibération du 12 décembre 2016, le conseil municipal du GRAND-FOUGERAY a arrêté le projet du PLU. Au printemps 2018, Monsieur Philippe MOISDON a été informé de l'approbation du PLU au terme d'une délibération en date du 29 mars 2018 de la communauté de communes BRETAGNE PORTE DE LOIRE, devenue compétente en la matière. Cette délibération déclassa la propriété récemment acquise par Monsieur MOISDON en zone 2AU et préfère retenir un classement en zone 1AU, pour l'habitat, uniquement sur un secteur situé au Sud du bourg, dont la commune est propriétaire. Ayant investi, sur les indications erronées de la commune du GRAND FOUGERAY, dans l'achat d'une propriété qui n'est pas constructible, Monsieur Philippe MOISDON n'a pas eu d'autre choix que d'interroger la communauté de communes et la commune concernées afin de résoudre son problème. La commune a indiqué à Monsieur MOISDON qu'il serait envisageable, au mieux, de classer un ha de sa propriété en zone 1AU et ce, à échéance de l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal, c'est-à-dire en 2020. La commune de GRAND FOUGERAY a confirmé cette intention en indiquant, au surplus, à Monsieur MOISDON, qu'elle est en réflexion pour la création d'un lotissement communal d'environ 80 lots lui nécessitant de verser une subvention d'équilibre de 700 000 euros ! Clairement, Monsieur MOISDON a le sentiment que le classement en zone 1AU de la propriété située au Sud du bourg a été préféré au classement en zone 1AU de son bien, uniquement en raison d'un projet de ZAC « privée » très ancien, dont la commune ne parvient visiblement pas à se défaire. Le PLU communal approuvé par délibération du 29 mars 2018 semble ainsi très éloigné des motifs d'urbanisme qui devraient, en principe, guider un tel document. C'est dans ces conditions que Monsieur MOISDON attendait avec attention l'enquête publique sur le projet de PLUi. Quelle ne fut pas sa surprise en constatant que ce projet ne fait que reproduire le PLU communal approuvé par délibération du 29 mars 2018. Ainsi que le démontre l'extrait ci-dessous, le règlement graphique du projet de PLUi reprend purement et simplement les dispositions du PLU communal approuvé le 29 mars 2018 :



Il cite l'OAP (page 109) « Plein Sud ». Les auteurs du PLUi ont ainsi pris le soin de mentionner que le secteur serait situé « *en continuité immédiate du bourg* » car Monsieur MOISDON soutient le contraire, auprès de l'intercommunalité, depuis plusieurs années. En effet, selon l'OAP du PLU communal (page 11) en vigueur, cette zone est en réalité située à 500 mètres du centre-bourg. La réalité est aussi que le secteur 1AUB est séparé du bourg par un vaste espace boisé :



Cette zone 1AUB est l'illustration parfaite de ce qui se faisait avant la loi « Grenelle », en matière d'étalement urbain. D'ailleurs, plus précisément, cette zone 1AUB est située à plus d'un kilomètre de l'école primaire. A l'inverse, la propriété MOISDON, constructible dans la carte communale qui a précédé le PLU communal approuvé en 2018, est incorporée dans l'enveloppe urbaine du bourg de la commune. Elle est située à côté du cimetière, à moins de 100 mètres l'école primaire, de la maison médicale, du centre hospitalier. Dans ces circonstances, Monsieur MOISDON ne peut se résoudre à comprendre ce qui pousse la commune du GRAND-FOUGERAY à vouloir urbaniser cette zone de plus de 4 ha en extension, aux frais du contribuable (subvention d'équilibre de 700 000 euros !) alors que l'initiative privée est prête à réaliser une opération d'un intérêt, pour la commune et en termes de parti d'aménagement, incomparable avec l'opération publique. A l'évidence, le classement de cet ensemble en zone 1AUB révèle une erreur manifeste au plan du parti d'aménagement arrêté. Le

classement de la propriété MOISDON est tout autant erronée ; elle devrait être classée en zone U dès lors qu'elle est située à l'intérieur du bourg, au sein de l'espace urbanisé. Les choix ainsi opérés vont radicalement à l'encontre des objectifs du PADD du projet de PLUiH (page 24) selon lesquelles :

« *La communauté de communes souhaite concrétiser la recherche d'une plus grande sobriété foncière de l'habitat. Le repérage des capacités de densification conduit à un minimum de 25% des constructions logements en densification dans le tissu urbain existant (renouvellement urbain, comblement des dents creuses, des cœurs d'îlots et promotion des divisions parcellaires) et à un besoin en extension total de près de 160 ha sur l'intercommunalité. Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) seront définis exceptionnellement. **L'objectif est de limiter les extensions sur les espaces naturels et les terres ayant une valeur agro économique, de préserver les paysages, et d'optimiser les espaces déjà imperméabilisés ou desservis par les réseaux.** Les réserves foncières à vocation d'habitat ont été diminuées de près de 40% par rapport aux documents d'urbanisme actuels (POS et PLU en vigueur) »*
L'OAP « Plein Sud » :

- concourt à 100 % à l'étalement urbain,
- oblige à étendre et à renforcer les réseaux de façon inconsidérée,
- produit un impact extrêmement important sur le paysage.

En effet, ainsi, que le souligne l'OAP du PLU communal (page 11) en vigueur, le site « *offre de marges vues au sud sur la campagne* ». Ce choix est donc totalement en décalage avec les politiques publiques actuelles et ne s'explique que par un historique en contradiction avec les objectifs d'aujourd'hui. Aussi l'instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace le souligne. L'OAP « Plein Sud », si elle devait entrer en vigueur, anéantirait pour de nombreuses années ces exigences gouvernementales. Le projet de PLUi ne peut donc pas être approuvé en cet état. Enfin et pour terminer, cette situation est aggravée par la circonstance que le projet de PLUi occulte totalement les incidences environnementales de ce classement en zone 1AUB. En effet, il ressort de l'évaluation environnementale du projet de PLUi que cette zone n'aurait pas d'incidence notable sur l'environnement. Comme par hasard, la commune est l'une des seules communes de la communauté de communes à n'avoir pas fait l'objet d'un inventaire des zones humides, le projet de PLUi se reposant sur un rapport datant de 2010. Or la sensibilité du site de l'OAP est connue. Selon l'évaluation environnementale (page 16) du PLU communal en vigueur :

Description

Secteur compris entre la RD 56 (Rue de Derval), et la RD 69 (Rue de Pierric)

Ce périmètre est majoritairement composé d'une parcelle agricole utilisée en culture (en friche hivernale au jour de la visite). Le bas de la parcelle semble humide (présence d'eau et dominante de renoncule sarde, espèce retenue comme caractéristique de zone humide). Le boisement présent au nord est composé d'un perchis de chêne avec une très forte présence de lierre. Il ne présente pas de potentiel écologique particulier. La haie qui le sépare de la parcelle agricole est par-contre sur talus et composée entre-autres de vieux arbres. La présence d'espèces protégées est fortement probable.

La partie est est composée de pâtures équinées sans enjeu. La haie qui sépare ces pâtures de la culture est une haie d'arbres jeunes sur talus. Les potentiels sont moins élevés mais tout de même présents.

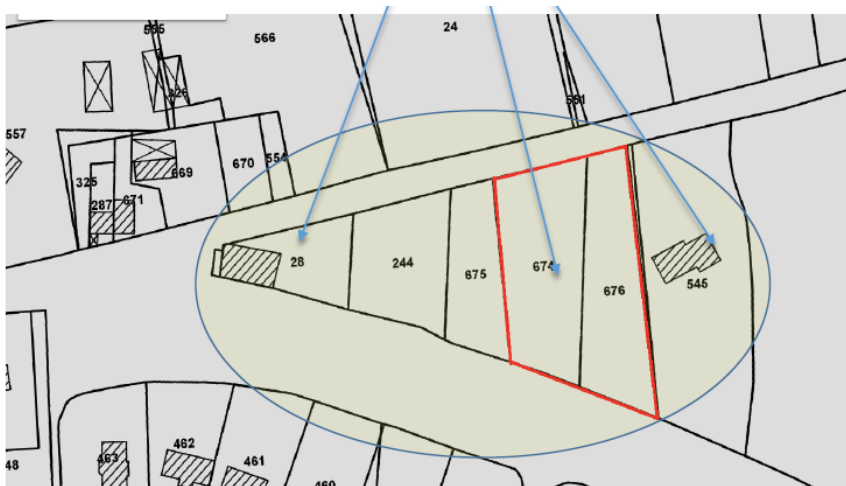
Enfin la friche ligneuse située au sud-ouest du périmètre est bordée de vieux arbres. L'un présente des traces avérées et nombreuses de Grand Capricorne (espèce et habitat protégés) et les autres l'accueillent potentiellement. La friche accueille potentiellement des reptiles protégés et assurément des espèces d'oiseaux communes mais tout de même protégées. La présence de ces espèces doit être précisée avant destruction des habitats. Les oiseaux communs ne justifient pas de demande de dérogation si les mesures sont prises pour éviter leur destruction (débroussaillages hors de la période de reproduction), mais le cas des reptiles et du Grand Capricorne sont plus contraignants.

Le site est donc sensible à deux égards (au-delà du paysage) :

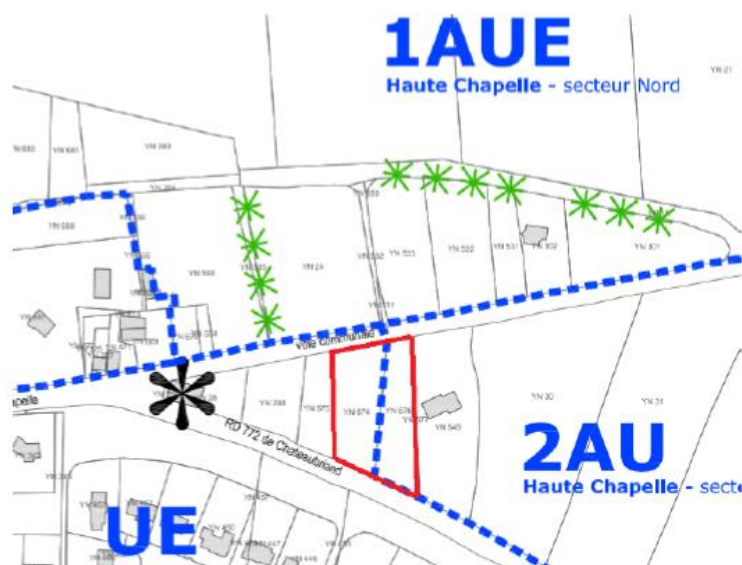
- d'une part, avec la présence d'une zone humide,
- d'autre part, avec la présence d'espèces protégées.

On ajoutera que l'inventaire des zones humides de 2010 est totalement partiel et obsolète dans la mesure où il ne concerne que les zones humides de cours d'eau. Le règlement graphique du PLU communal en vigueur mentionne d'ailleurs expressément, dans sa légende, que l'inventaire des zones humides n'a pas été exhaustif. L'historique de cette ZAC « Plein Sud » amène ainsi non seulement la collectivité à faire l'impasse sur les véritables incidences environnementales d'une urbanisation de plus de 4 ha mais aussi à écarter indûment du classement en zone 1AU les terrains de la propriété MOISDON, beaucoup plus appropriés au développement de l'habitat sur la commune du point de vue des objectifs actuels des politiques publiques, du point de vue technique, du point de vue économique... Monsieur MOISDON ne peut s'y résoudre. C'est la raison pour laquelle il sollicite de la commission d'enquête qu'elle formule : ***une réserve expresse tendant, à tout le moins, à ce que le classement en zone 1AU à vocation d'habitat, sur la commune du GRAND-FOUGERAY, soit répartie entre le secteur d'OAP « Plein Sud » et les parcelles cadastrées YP 212 à YP 226 (le surplus du secteur « Plein Sud » pouvant parfaitement être classé en zone 2AU).***

RE 33 21/11/2019 Mme HOUDIN, PLECHATEL indique que sa demande s'appuie sur le PLU de la commune de Bain de Bretagne (approuvé par délibération du Conseil Municipal 2014) et le PLUiH 2019 dont l'annexe « OAP-Orientation-d'aménagement-et-de-programmation par-bourg ». Sa requête s'oriente sur une modification de zone d'urbanisme sur deux de ses parcelles situées sur la commune de Bain de Bretagne au lieu-dit « La haute Chapelle ». Sur le plan cadastral ci-dessous, il s'agit des parcelles 674 et 676. Ces dernières sont aussi situées entre deux résidences en place sur les parcelles 28 et 545.



Sur le plan ci-dessous, le PLU 2014 positionne la parcelle 674 en **Zone UE**, correspond dans le règlement aux secteurs résidentiels essentiellement constitués de lotissements. La parcelle 676 se situe sur une **Zone 2AU**.



Sur le PLUiH 2019, la parcelle 674 n'apparaît plus en **Zone UE** mais modifiée en **Zone 2AU**, et les parcelles 244 et 675 sont toujours situées en **Zone UE**

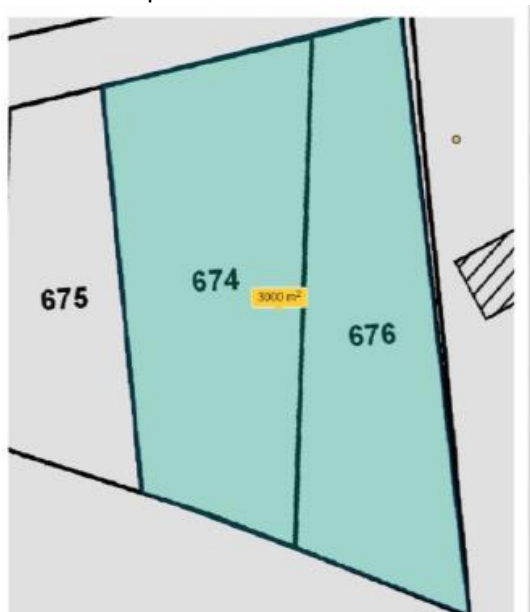


En complément, elle constate que l'OAP a pour objectif de reconsidérer ces deux parcelles en zone constructible sur le moyen terme :



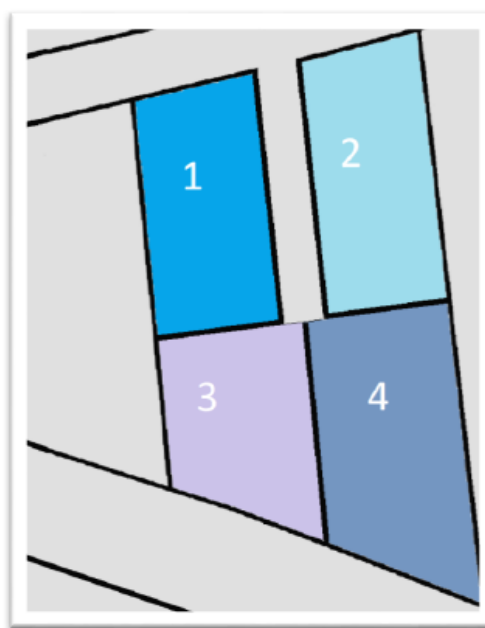
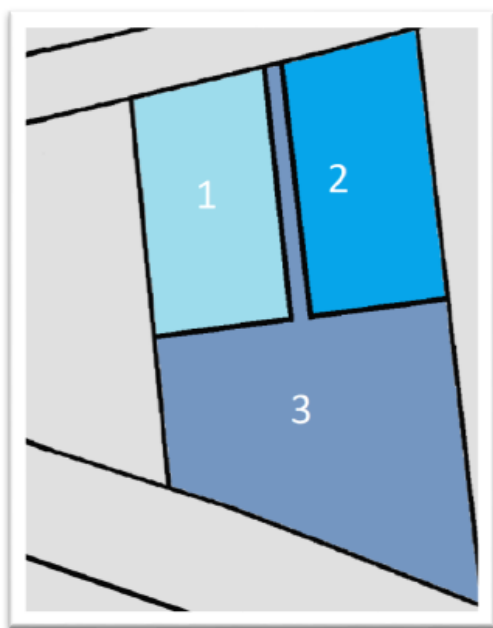
En ce sens elle considère qu'il y a incohérence entre le PLUiH et l'OAP. Sa requête se porte donc sur une révision des zones afin d'initier plusieurs projets de constructions : repositionner la parcelle 674 et modifier la parcelle 676 en zone UE. A ce jour, elle souhaite porter une réflexion sur des divisions

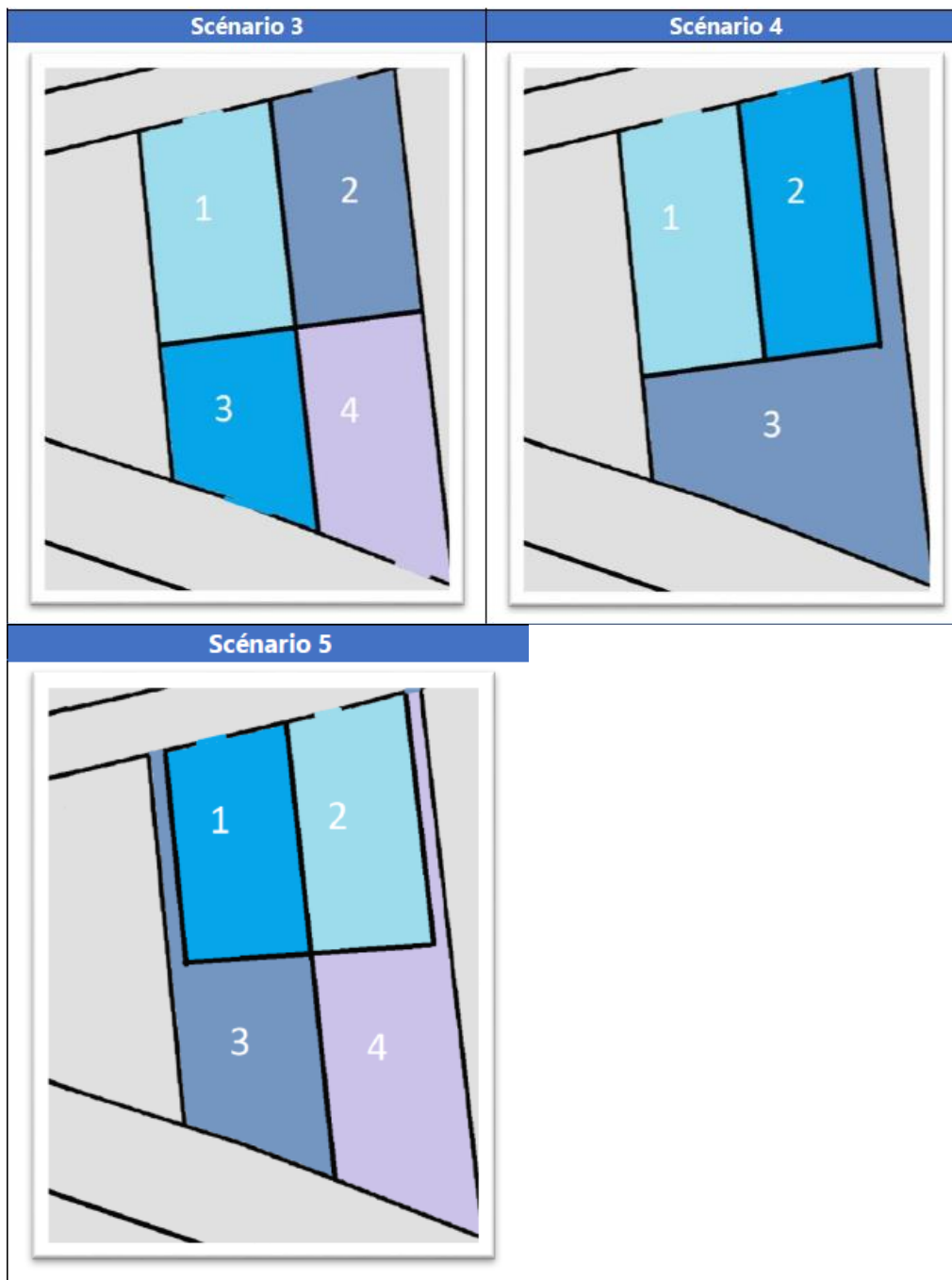
des parcelles 674 et 676 en suivant les stratégies d'aménagement locales. Elle souhaite être accompagnée par les services d'urbanisme pour développer une nouvelle configuration de ses biens. En complément elle transmet plusieurs scénarios de projets souhaités dans le cadre de l'aménagement de ces deux parcelles :



Scénario 1

Scénario 2





RE 34 22/11/2019 M. GUINARD, CREVIN a pour projet d'ouvrir sn entreprise de nom amazonia sur le terrain de monsieur Antoine COCHET situé au 2 Rue Du Tirel, 35320 Crevin. Elle proposera à sa clientèle l'expérience unique de boire un verre dans une cabine panoramique à 50 mètres de hauteur. Cette expérience sera possible grâce à une construction métallique conçu spécialement pour cette activité, permettant d'élever deux cabines panoramiques à son sommet. Cette construction aura pour dimensions 22 mètres de largeur sur 50 mètres de hauteur. Pour cela il sollicite une adaptation du règlement du PLU aux dimensions du projet. Il joint une description du projet.

RE 35 22/11/2019 Mme LE NORMAND pour l'EPTB Vilaine, opérateur NATURA 2000 Marais de Vilaine, explique que leur charge de travail ne leur a malheureusement pas permis de s'exprimer sur le volet « biodiversité » en amont du projet, mais tient à souligner toutefois l'excellent travail global établi par la Communauté de Communes qui a fait évoluer la connaissance notamment sur le bocage et les zones humides dans le cadre de ce projet et a su valoriser et intégrer ces données dans le règlement graphique et littéral. Au-delà des obligations réglementaires de ces intégrations, ces éléments confortent le besoin de protection, de continuité et d'interconnexion des éléments du paysage préservés de forte pression anthropique, pour la sauvegarde de la biodiversité.

Les propositions de l'EPTB visent à intégrer davantage notre patrimoine naturel menacé de dispersion (enjeu local, régional, national et européen) dans le projet de PLUiH et faire évoluer la partie d'évaluation des incidences Natura 2000.

Dans le rapport de présentation (tome4) le déclassement de certains boisements a été établi pour ceux "ne présentant pas d'enjeux écologiques significatifs (site N2000, sites classés ou inscrits, ZNIEFF de type I) ou couverts par un doc de gestion durable ou n'ayant pas une forte valeur paysagère". Bien que ce choix ait pris en compte le niveau de rareté des habitats de boisement concernés, ce choix n'a malheureusement pas pris en considération les espèces sauvages (végétales et animales) qui s'y trouvent pour y accomplir, pour partie ou totalement leur cycle de vie. C'est le cas de la plante : la Fritillaire pintade, espèce menacée de disparition (se référer au rapport de Bretagne Vivante établi lors de l'enquête publique). Il semble essentiel de reconsidérer le déclassement prévu, au titre la protection de la trame verte et de ses réservoirs de biodiversité associés que sont les boisements, tous bien identifiés dans l'inventaire du bocage et pour partie traduits dans le règlement graphique. L'EPTB Vilaine propose de les identifier tous au minimum, comme « Élément du paysage » au même titre que le linéaire bocager. Certains boisements abritant d'importantes stations de fritillaire pintade, méritent un reclassement en EBC comme les boisements connectés aux continuités écologiques (haies, fossés de marais et cours d'eau) pour servir d'habitat refuge de la faune sauvage. A ce sujet, l'EPTB Vilaine partage la proposition de cartographie émise par Bretagne Vivante. Cette proposition est d'ailleurs cohérente avec le projet de PLUi, qui précise parmi les "mesures d'évitement" : le classement en EBC des bois non couverts par un doc de gestion durable et ayant un enjeu paysager ou écologique significatif (Natura 2000, sites classés ou inscrits, ZNIEFF de type 1).

Concernant les milieux naturels, faune, flore, continuités écologiques, en éléments négatifs est identifié le déclassement de certains boisements en cohérence avec les « enjeux d'exploitation de la ressource forestière », or les boisements anciennement en EBC sur l'emprise Natura 2000 par exemple, n'ont pas de vocation de gestion forestière, il s'agit essentiellement de petits boisements spontanés exploités ponctuellement pour le bois de chauffage. En rappel de l'objectif du PADD, "les corridors écologiques permettent le déplacement des espèces entre les réservoirs de biodiversité. Les vallées du Semnon et de la Chère en lien avec la vallée de la Vilaine, connectent la trame verte et bleue à grande échelle et sont l'armature de la trame Verte et Bleue du territoire, elles seront protégées dans le PLUiH". Cet objectif gagnerait en cohérence avec le choix de maintien des EBC.

L'évaluation des Incidences Natura 2000 a bien pris en compte le périmètre de la ZSC et les habitats d'intérêt communautaire identifiés dans le document d'objectifs de 2008 pour les protéger de l'urbanisation. Toutefois, elle n'a pas pris en compte l'altération potentielle de ces milieux par l'évolution de l'urbanisation aux abords du site, ni les espèces d'intérêt communautaire et les milieux nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie comme les chauves-souris et la Loutre d'Europe. L'impact potentiel du projet de PLUi sur les habitats d'intérêt communautaire (prairies et milieux aquatiques) est limité par le classement en Nn qui est bien le plus adapté. Ce sont toutefois des milieux humides (mésos et hydrophiles) sensibles aux variations hydrologiques. L'apport quantitatif et qualitatif des eaux pluviales, des eaux de ruissellement et des rejets d'assainissement des aménagements aux abords de la ZSC doivent être limités et traités avant rejet dans le milieu naturel.

L'impact potentiel du projet de PLUi sur les espèces d'intérêt communautaire doit être analysé plus finement. En effet, les chauves-souris peuvent être impactées sévèrement par la destruction de leur gîte lors de restauration de bâtiments aux abords de la ZSC. La pollution lumineuse a des effets délétères sur le déplacement des chauves-souris, des préconisations peuvent être formulées pour les limiter, en particulier dans les hameaux, mais également aux abords du bourg et dans le bourg de Ste Anne sur Vilaine, les terrains de chasse des chauves-souris pouvant être très étendus. La destruction des haies comme le défrichement et la gestion des boisements dans la ZSC et ses abords doivent être règlementés pour les limiter. Un reclassement en EBC serait pertinent et conforterait les propositions précédemment formulées. En effet, les chauves-souris utilisent les haies et continuités écologiques aquatiques pour les déplacements des gîtes (hivernage ou mise bas) vers les zones de chasse et les boisements comme les prairies permanentes ou à rotation longue, constituent des zones de chasse privilégiées.

Pour protéger les espèces comme la loutre et les chauves-souris, les apports d'eau pluviales et de l'assainissement doivent être contrôlés pour assurer une qualité des rejets dans le milieu récepteur conforme à la réglementation afin de limiter la pollution des milieux aquatiques, susceptible d'affecter leur ressource trophique.

RE 36 22/11/2019 M. BRICAUD LA DOMINELAIS conteste la zone humide répertoriée F17 sur la parcelle ZX 0005. En effet, cette zone étant située en partie haute du terrain, celle-ci peut être facilement assainie par un drainage compte tenu de la pente importante sur l'ensemble de la parcelle.



RE 37 22/11/2019 M. CHENOT PANCE a acheté sur la commune de PANCE et plus exactement au lieu "la Cour Hautière » ; cette zone est classée N.C.a (agriculture strictement protégée). Toutefois au jour d'aujourd'hui, plus aucune exploitation agricole n'est présente aux alentours ; ainsi ce sont essentiellement des vergers. De plus, électricité et eau sont présents dans le village et celui-ci est bien desservi par la route communale. Ce village a un accès direct à la voie express dit la route du sel. Sa proposition comme tenu de son exposition et des conditions actuelles mentionnées ci-dessus serait de faire passer la zone en zone à urbanisée UA. L'idée serait de rendre constructible son terrain pour y construire une maison ; et en faire en profiter au voisinage pour leur terrain. Ce village est bien desservi par la route et n'est pas visible directement par la route du sel ; ainsi aucun impact visuel ne sera à déclarer que ce soit de près ou de loin. En seconde observation, l'extrait de P.O.S qu'il a et qui

est valide pour la commune entière et surement les communes voisines indique que les restaurations et extensions dans les zones agricoles sont admises pour les exploitations uniquement. Or il constate beaucoup moins d'exploitations agricoles et beaucoup plus de bâtiments anciens à l'abandon se transformant avec le temps en ruine (ce qui n'est pas sans lien avec la première observation). Sa proposition est d'orienter le PLU en favorisant les rénovations de ces bâtiments par des particuliers afin de préserver un peu mieux le patrimoine. Cela attirerait d'ailleurs un peu plus de monde dans les "petites campagnes" tout en redonnant un coup de jeunesse aux communes et aux bâtiments.

RE 38 22/11/2019 M. GUIBERT SAINTE ANNE SUR VILAINE propriétaire de la parcelle zv67 sur la commune de Sainte Anne sur vilaine, conteste le classement de sa haie d'ornement en linéaire bocager à préserver. La haie est sur son terrain en retrait de 2 mètres par rapport à la limite de propriété et ne peut pas être considéré comme telle. Il demande de faire procéder à la rectification de la cartographie du pluih sur cette section.

RE 39 22/11/2019 M. GAULTIER LA DOMINELAIS demande l'agrandissement de zone de paintball d'un ventriglisse et d'un parc de structures gonflable. Il joint le plan du projet à prendre en compte comme vu avec monsieur Rault. Par ailleurs le projet de voie verte qui doit passer sur son terrain et supprimer son parking pourrait être en face de l'autre coté de la route. Il souhaite également être associé au projet.



RE 40 22/11/2019 ANONYME CHANTELOUP indique que l'AOP p42 règlement graphique, il est indiqué un principe d'implantation continue/semi-continue du bâti sur rue pour l'ilot A. Nous sommes là sur une possibilité de futur lotissement ou la route est très passante étant une entrée de bourg et une départementale. Cette expression difficilement compréhensible ne doit pas signifier

- que les futurs terrains auraient un accès sur cette départementale qui serait alors accidentogène
- que ces maisons seraient dans l'alignement de la longère (d'ailleurs laquelle puisque nous avons 3 longères une parallèle, une sécante et l'autre perpendiculaire à la route...).

Si tel est le cas alors les maisons seraient alors très et trop proche de la rue (il/elle a cru distinguer un espace réservé pour la commune le long de la route). Il serait plus judicieux de positionner leurs entrées de terrains dans la partie lotissement pour ces raisons et laissé leur terrain côté sud avec un aménagement adéquat

- maison mitoyenne, il n'existe pas de maison mitoyenne dans Chanteloup sauf dans le cœur de bourg et lotissement à loyer modéré.

- orientation des maisons la route est coté sud de l'ilot : dans le principe de qualité de chauffage du logement le sud devrait correspondre au fond de jardin...

Or il/elle a cru comprendre de la part des élus qu'ils souhaitent un lotissement harmonieux avec des terrains un peu plus grands pour accueillir une population autre que les deux parties de lotissements en cours, ce qui permet une mixité sociale... Ce front bâti avec implantation continue/semi continue ne correspond pas du tout à la vision des élus lors des réunions publiques. Il/elle s'étonne qu'ils aient envie de revoir le type des nouvelles constructions du lotissement les Cruaux... maisons toutes alignées qui ressemblent aux maisons ouvrières de jadis... Cet emplacement ilot A, avec un côté sud, et un bois classé côté Nord se doit d'être un lotissement de qualité harmonieux. Cela ne semble pas le cas avec cette légende et marquage. Il/elle demande que cette indication soit enlevée.

RE 41 22/11/2019 M. GIBOIRE, ERCE EN LAMEE explique que l'OAP du bourg pour Ercé en Lamée prévoit pour le secteur du Bas de la Lande un aménagement à moyen/court terme consistant en la création d'une opération d'habitation « senior » en frange Nord du site sur les lots ou parties des lots 354, 313, 304, 275, 305, 589, 308, 309. Cette opération va à l'encontre des objectifs affichés du PLUI de « sobriété foncière et de maintien d'une nature ordinaire au sein des espaces urbanisés », d'encouragement à la restauration des bâtisses anciennes dans les bourgs et en même temps elle prive de leurs propriétés et de leurs ressources potagères les propriétaires de ces lots. En effet, leur maison au 13 rue des Pervenches comprenant aujourd'hui 1300 m² de jardin d'agrément, de potager et de verger se voit amputé d'environ 50% de sa surface. Ils sont donc privés de leurs ressources potagères et fruitières. Ceci entraîne aussi une dégradation de la valeur de leur maison et des maisons voisines anciennes, en pierre, au risque de voir le cœur du village se dépeupler au profit de lotissements. En référence à leur observation, quelques extraits du PLUI affichant les fortes ambitions en matière de sobriété foncière et de maintien d'une nature ordinaire au sein des espaces urbanisés, notamment :

Ce nouveau PLUi vise à :

o développer le tissu économique au sein des Parcs d'activités et des bourgs

o être économe en foncier

o préserver les exploitations agricoles et espaces naturels

o favoriser l'accueil de population dans les bourgs, etc.

o limiter fortement la construction de maisons neuves en campagne pour favoriser la rénovation des bâtisses anciennes en pierre.

La charte pour une gestion économe du foncier en Bretagne indique que les objectifs de réduction du foncier s'articulent autour de 5 volets dont l'adoption d'une approche de la sobriété foncière dans les outils de planification, la mobilisation de toutes les possibilités d'économie d'espace lors de l'ouverture du foncier à l'urbanisation, ...Par ailleurs le PADD_Projet d'Aménagement et de Développement Durables

o dans son objectif n° 2 insiste également sur la préservation de la ressource foncière et fixe des objectifs de modération de la consommation des espaces soucieux de la préservation des espaces cultivés.

o Dans son objectif n° 4 Promouvoir la nature en ville indique souhaiter favoriser la présence d'une nature « ordinaire » au sein des espaces urbanisés...

Enfin ils demandent de préciser ce qui est indiqué dans le paragraphe « L'inventaire des capacités de densifications » : « il a été demandé ce qu'il arrive quand un propriétaire est non vendeur. Il n'y a pas d'obligation de construire sur ces terrains. Il s'agit d'un simple repérage de ce qui pourrait être urbanisé dans les 15 prochaines années ... » ?

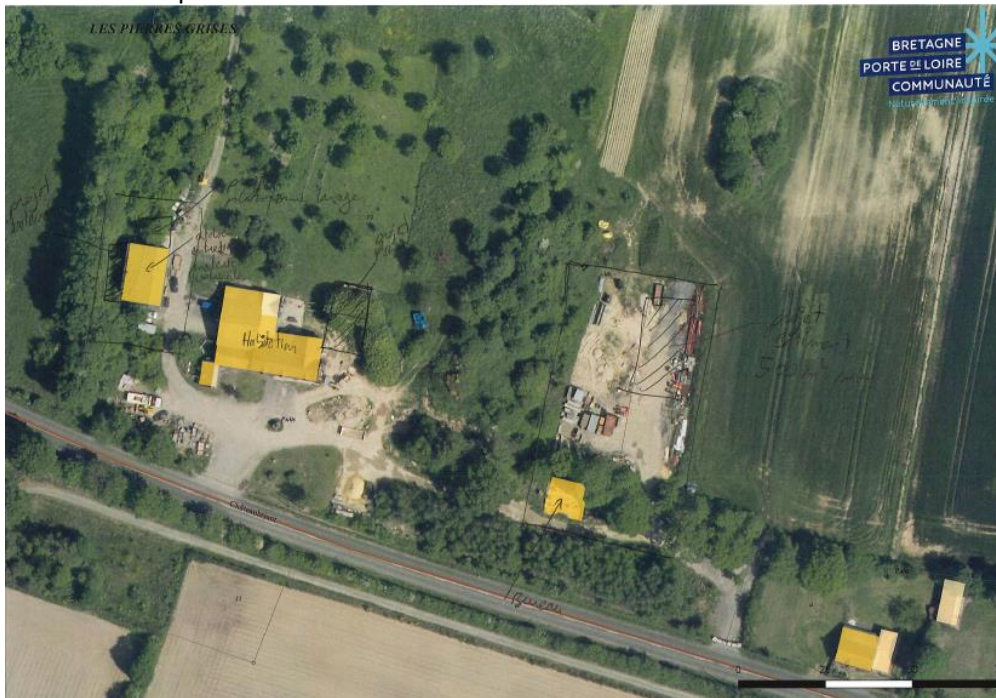
RE 42 22/11/2019 M. BONNARD LA COUYERE indique que la parcelle n° 184 au 3 place du Patis 35320 La Couyère est retirée des terrains constructibles alors qu'elle se situe en centre bourg, aux motifs qu'un remblais aurait été effectué il y a de nombreuses années sans que l'on ne connaisse aujourd'hui exactement la nature des matériaux concernés. Cette parcelle lui appartient et il envisage une construction légère, en prenant toutes les garanties de sondage en profondeur indispensables à la sécurité et à la stabilité de l'ouvrage qui sera adapté à cette situation. Ce qui l'interpelle surtout dans cette décision du futur PLU, c'est le fait que l'opérateur Orange ait, en même temps, déposé une demande d'installation d'une antenne relais de 30 mètres de haut en limite de propriété de sa parcelle constructible et que de ce fait, on l'enlève du PLU pour faciliter les démarches de l'opérateur. Très surprenant aussi qu'une parcelle voisine, la 190, reste partiellement constructible dans le futur PLU, alors même qu'elle ait les problématiques similaires identifiées de remblaiement.....

RE 43 22/11/2019 MM BRICAUD LA DOMINELAIS Haut du formulaire demandent de supprimer la zone naturelle située proche de leur site d'exploitation au lieudit "hôtel au roux". Ce site est amené à se développer au nord des installations actuelles. La mise en place d'une réserve foncière pour la construction d'une station d'épuration les inquiète pour le développement de leur exploitation (construction de nouveaux bâtiments). Pour information, il existe en mairie de la Dominelais des documents mettant en cause la viabilité d'une construction de station d'épuration dans cette zone. Voir les documents du cabinet SETUR qui remettent en cause la faisabilité technique et financière du projet dans cette zone (relevé topo du cabinet EGUIMOS). Enfin, ils contestent la zone humide répertoriée F17 sur la parcelle ZX 163, dont ils sont propriétaires indivis. Il n'y a eu qu'un seul carottage à cet endroit malgré la taille de la zone humide. Et ils demandent le reclassement en 2AU.

RE 44 22/11/2019 M et Mme DOMAIN CHANTELOUP en complément de leur observation C O15 demandent l'autorisation de changement de destination du bâtiment en pierre sous ardoise (1 étage) avec la remise en bois accolée situé sur nos parcelles N°ZP301/ ZP189A /ZP300 afin de pouvoir le transformer en maison d'habitation. Cette maison de caractère est un bien de famille qui leur a été légué par leurs grand parents depuis de nombreuses années et auxquels ils avaient laissé l'usufruit du bâtiment mais leur intention a toujours été de la rénover. Leur grand père est décédé en septembre 2018 et la succession s'est finalisée en août 2019, c'est pourquoi ils n'avaient encore rien engagé jusqu'à ce jour. Ils joignent des photos de cette bâtisse ainsi que le plan cadastral.



CE 45 22/11/2019 M. BESNIER ERCE EN LAMEE Haut du formulaire demande une modification du périmètre du STECAL Ae : à l'Ouest de l'habitation, il a besoin de 100 m² d'extension d'atelier avec plateforme de lavage en sus. Sur la zone de stockage extérieure au Nord des bureaux il envisage la construction d'un bâtiment de 500 m². Concernant l'habitation il demande d'exclure du périmètre du STECAL son habitation et son jardin. Il a un besoin de 50 m² pour une piscine, plus X m² pour les abords dont murs coupe-vent et terrasse.



CE 46 22/11/2019 M. LEMOINE, LA DOMINELAIS sollicite une modification de zone du STECAL économique à la Groussinai à LA DOMINELAIS. En effet, il souhaite mettre en place une unité de stockage en structure légère pour stocker des marchandises et du matériel sur une partie de la parcelle dont il est propriétaire et située en face de sa maison. Cela lui permettrait d'éviter les vols. L'accès pour les livraisons et également dégagé. L'arrière de son atelier qui est en zone constructible n'est pas du tout accessible aux livraisons car entouré de parcelles agricoles. Il s'est installé à son compte en métallurgie après avoir travaillé 20 ans dans une entreprise avec des salariés. Il souhaite à l'avenir rester seul afin de garder une entreprise à taille humaine. Il joint des photos.

Courriers électroniques

CE 1 19/10/2019 Mme BLOT LA COUYERE demande une modification de zonage concernant les parcelles cadastrées n°495 et 768. En effet, ces parcelles sont à ce jour classées en zone non constructibles. Or cette affectation de zone ne correspond plus à l'activité commerciale exercée sur ce terrain. Depuis plusieurs années « La Demeure du Pont » est une salle de réception pouvant accueillir 120 personnes. Ayant racheté cette société en juillet 2018, elle a pour objectif de développer son activité en proposant une offre de service plus adaptée à la demande et en cohérence avec mon concept de lieu éco-responsable. Afin de permettre ce développement économique et ainsi pérenniser son activité, elle aimerait procéder à des améliorations en proposant un parking plus grand, ainsi qu'une offre de logement sur place, qui est une demande croissante. Joint un plan.

LE PONT BENETTE, La Couyère
Zonage : NLE

Type d'activité :
Chambres d'hôtes, séminaires et
réception

Légende:

- Salle de réception
- Demande de zone constructible
- zone de lieu d'hébergement
- Zone de parking
- Projet de zonage actuel



CE 2 22/11/2019 M. BONNARD, LA COUYERE (cf. RE 42) indique que la parcelle n° 184 au 3 place du Patis 35320 La Couyère est retirée des terrains constructibles alors qu'elle se situe en centre bourg, aux motifs qu'un remblais aurait été effectué il y a de nombreuses années sans que l'on ne connaisse aujourd'hui exactement la nature des matériaux concernés. Cette parcelle lui appartient et il envisage une construction légère, en prenant toutes les garanties de sondage en profondeur indispensables à la sécurité et à la stabilité de l'ouvrage qui sera adapté à cette situation. Ce qui l'interpelle surtout dans

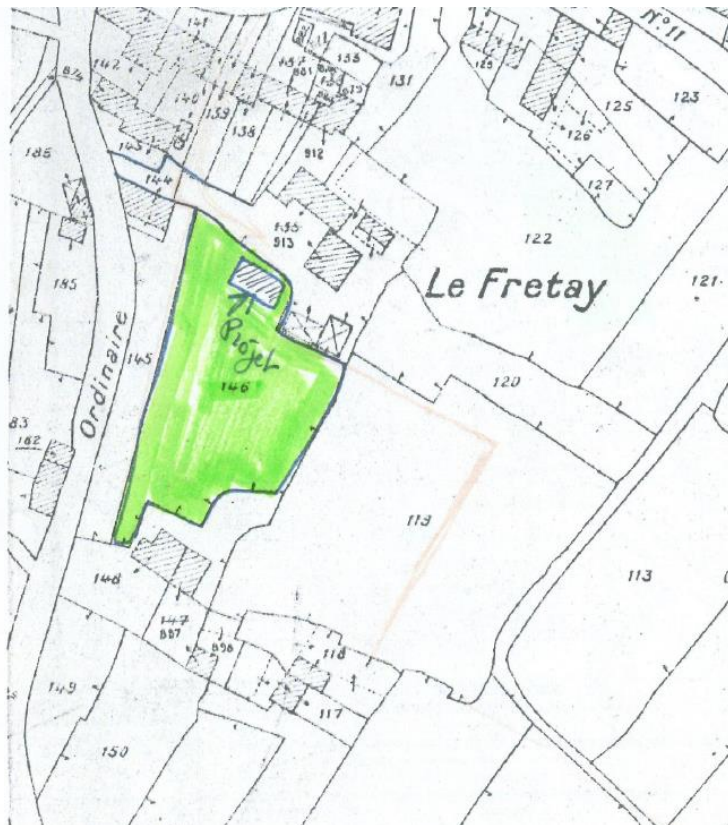
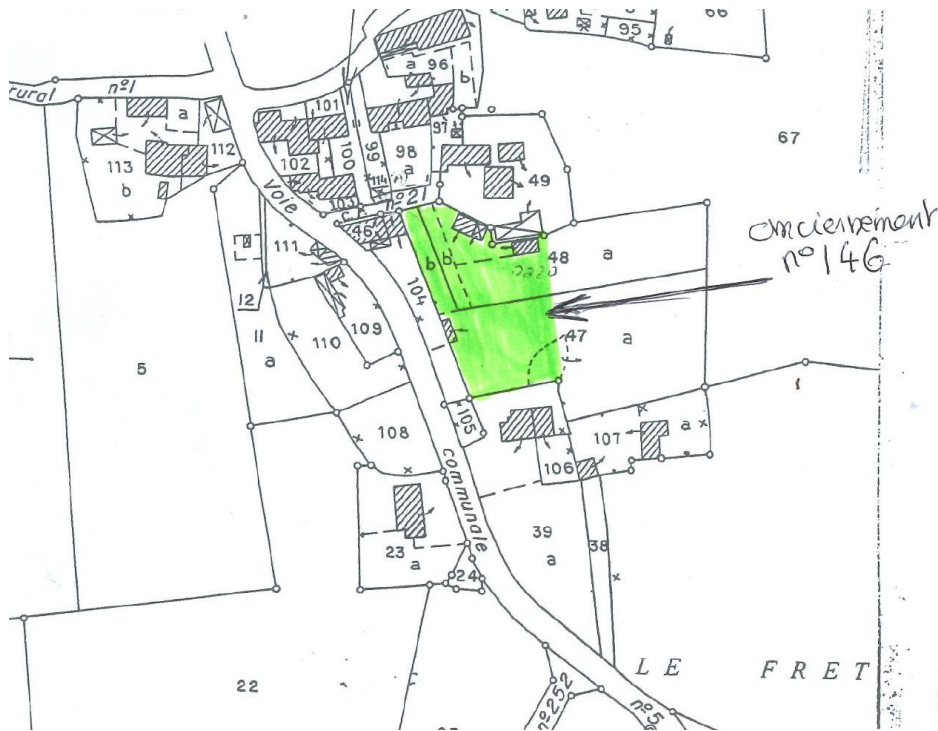
cette décision du futur PLU, c'est le fait que l'opérateur Orange ait déposé en même temps, une demande d'installation d'une antenne relais de 30 mètres de haut en limite de propriété de sa parcelle constructible et que de ce fait on l'enlève du PLU pour faciliter les démarches de l'opérateur. Très surprenant aussi qu'une parcelle voisine, la 190, reste partiellement constructible dans le futur PLU, alors même qu'elle ait les problématiques similaires identifiées de remblaiement.... Il est actuellement en procédure judiciaire contre le projet d'antenne relais d'Orange sur ce site naturel. Il envisage de faire valoir ses droits dans ce nouveau projet de PLU qui ne saurait être dissocié des intérêts financiers de l'opérateur. Le conseil municipal de la Couyère et la communauté de communes ont simultanément validé le projet d'implantation d'Orange et la délimitation du futur PLU en sortant juste cette parcelle des terrains constructibles. Sinon cette antenne de 30 mètres de haut se situait à moins 5 mètres de cette parcelle constructible....

Bain de Bretagne

BB O1 17/10/2019 M. CAILLIBOT, BAIN DE BRETAGNE, indique que dans le prolongement de son courrier du 24/2/2019 concernant les parcelles YN99 et AD272 du 22 rue des Tanneries jusqu'au bas de Gravot, confirme son intérêt pour vendre une partie des terrains (actuellement en zone 2AU) pour lui permettre d'entretenir les bâtiments anciens. Il estime que c'est un projet ambitieux, en partenariat avec un aménageur, sur une parcelle très proche du centre bourg et qui présenterait une cohérence d'urbanisation dans l'optique Développement Durable pour une « ville courte distance » en limitant les déplacements en voiture. Il comprend qu'il s'agit aussi de concevoir un renforcement du réseau d'assainissement. Dans cette optique, il propose de recontacter un promoteur pour imaginer un projet urbain participatif entre lui et les services compétents de la ville et de la communauté de communes. Il demande à être recontacté pour valider et l'aider dans ce projet. Il joint le courrier adressé au Maire en février 2019.

BB O2 17/10/2019 Mme THEBAULT et M. JAMELOT, demandent que la parcelle 83, appartenant à leurs parents, au lieu-dit la Renoulais à PLECHATTEL soit constructible car elle est située en continuité du village.

BB O3 17/10/2019 M. DEGRENNE LE TEILLAY constate que les parcelles 48 et 47 au village du Fretay à Teillais ne sont plus constructibles pour préserver des terres agricoles. Il trouve cette dévaluation arbitraire et pénalisante pour les propriétaires. Il trouve normal de préserver les terres agricoles mais estime que certaines parcelles restent constructibles sans plus de justification que celles qui ne le sont plus. Il aurait été plus judicieux selon lui de mettre des terres constructibles plus près du bourg de Teillay et ne pas en mettre sur les extérieurs comme la parcelle 245 par exemple, située à la Chesnaie alors qu'elle se situe à proximité d'une ferme. Il se demande si ce n'est pas parce que son propriétaire est influent dans le dossier. Ce terrain n'a jamais été concerné par le tout à l'égout du village de Saint Malo alors que lors de la réalisation du tout à l'égout au niveau de ce village le conseil municipal avait établi que toutes les parcelles grevées par le passage de ce tout à l'égout deviendraient constructibles. Or la parcelle 245 n'est pas concernée par le tout à l'égout. M. Degrenne est donc d'accord pour la protection des terres agricoles mais à condition que cela concerne tout le monde et que cela ne spolie pas les petites gens. Il joint des plans



BB 04 17/10/2019 M. DEGRENNE LE TEILLAY indique être déjà intervenu (BBO4) au sujet de la nouvelle destination des terres. Il trouve normal de redonner des terres à l'agriculture mais il estime qu'il faut aussi tenir compte de la situation des terrains et de leur aménagement. Pour les parcelles 47 et 48 au

Fretay (cf. BB O4), l'assiette du passage qui les dessert se trouve entre 2 maisons et n'excédera jamais 4 m de large avec une impossibilité de manœuvrer dans le bout de l'impasse pour tourner dans ce champ avec un engin agricole des dimensions actuelles. De plus ce terrain a été acheté comme terrain à construire, avec un certificat d'urbanisme, 4 constructions dessus, viabilisé, avec compteur d'eau et d'électricité, un busage sur tout son travers avec des buses de 400 de diamètre pour réparer la tranchée du remembrement (tranchée effectuée en toute illégalité lors du remembrement). M. Degrenne avait autorisé cette tranchée car plus simple pour tout le monde, mais du coup il a investi dans l'assainissement et la viabilisation de ce terrain. Par ailleurs, il y a un énorme chêne majestueux classé arbre remarquable (32 m de haut, 28 m d'envergure) qui ne permet pas la réalisation de culture. Pour toutes ces raisons, il demande que les parcelles 47 et 48 (anciennement 146) soient redéfinies comme parcelles à construire. Il estime qu'il a fait preuve de bonne volonté lors du remembrement en autorisant cette tranchée pour l'assainissement sans en retour les divers busages promis.

BB O5 17/10/2019 M. TULANE de PANCE, s'oppose aux emplacements réservés sur la commune de Pancé numéros 51, 53, 54, 58, 63. Il estime que cela aura des nuisances sur l'activité de son exploitation. Il explique que les chemins de remembrement avaient été d'actualité en 1984-1985 au moment du remembrement mais le conseil municipal et les membres de la commission remembrement s'étaient opposés à l'unanimité. Il redit que les nuisances probables seraient nocives pour l'activité de son exploitation : pulvérisation des parcelles bordantes ces chemins en création épandage de lisier et fumier en bordure de ces chemins, pénalisation de l'accès aux parcelles de l'autre côté pour emmener les animaux. Il estime que ces nouveaux chemins auront des impacts sur l'activité agricole.

BB O6 06/11/2019 M. CHOPIN LA DOMINELAIS souhaite le déplacement de la limite de la zone UB au bord de l'étang (voir plan). En effet, cette limite coupe l'accès existant et empêche l'urbanisation de la zone UB en arrière de la zone N. Il rajoute pour information que la propriété riveraine au nord est également séparée de la voie communale par la zone N empêchant tout projet de sortie sur la voie.



BB 07 06/11/2019 Mme GLORO BAIN DE BRETAGNE est propriétaire d'une parcelle 392 située en zone Uei et pratique la vente directe de leur charcuterie et viande de porcs. Ils ont le projet d'ouvrir leur espace de vente à d'autres producteurs, afin de répondre à une demande de ce genre de magasin sur Bain de Bretagne. Pour cela ils demandent à ce que le terrain placé près du rondpoint réalisé en février 2019 donnant accès à la zone Château-Gaillard devienne constructible en Uec. Joint un courrier des producteurs concerné (BBC2)

BB 08 06/11/2019 Mme PIEL, SAULNIERE demande que le village de Marnas, le Beau Soleil soient rendus constructibles compte tenu de la proximité du bourg et des réseaux qui sont arrivés. De plus il n'y a plus d'activité agricoles à l'angle des 2 villages.

BB 09 06/11/2019 MME JOURDAN BAIN DE BRETAGNE est propriétaire de la parcelle 70 à l'Aubriais et aimerait avoir la possibilité de construire une annexe supérieure à 20 m² non mitoyenne à son habitation.

BB 010 06/11/2019 M. TESSIER BAIN DE BRETAGNE est propriétaire d'un garage à la DOMINELAIS (La Bornière) sur les parcelles Z54, 65, 49 sur lesquels est pastillée une étoile bleue. Il indique qu'il n'y a plus d'exploitation agricole dans le village depuis plusieurs années et une demande de déclassification des bâtiments agricoles est en cours à la mairie de la Dominelais. Il souhaite que ces bâtiments soient pastillés avec une étoile rouge et non bleue.

BB O11 06/11/2019 Mme JAHENY LA DOMINELAIS est propriétaire au village de la Divachère d'un bâtiment YM0012 pastillé avec une étoile bleue. Elle demande que ce bâtiment soit pastillé avec une étoile rouge car il n'y a plus d'activité agricole. Elle joint le récépissé de cessation d'activité.

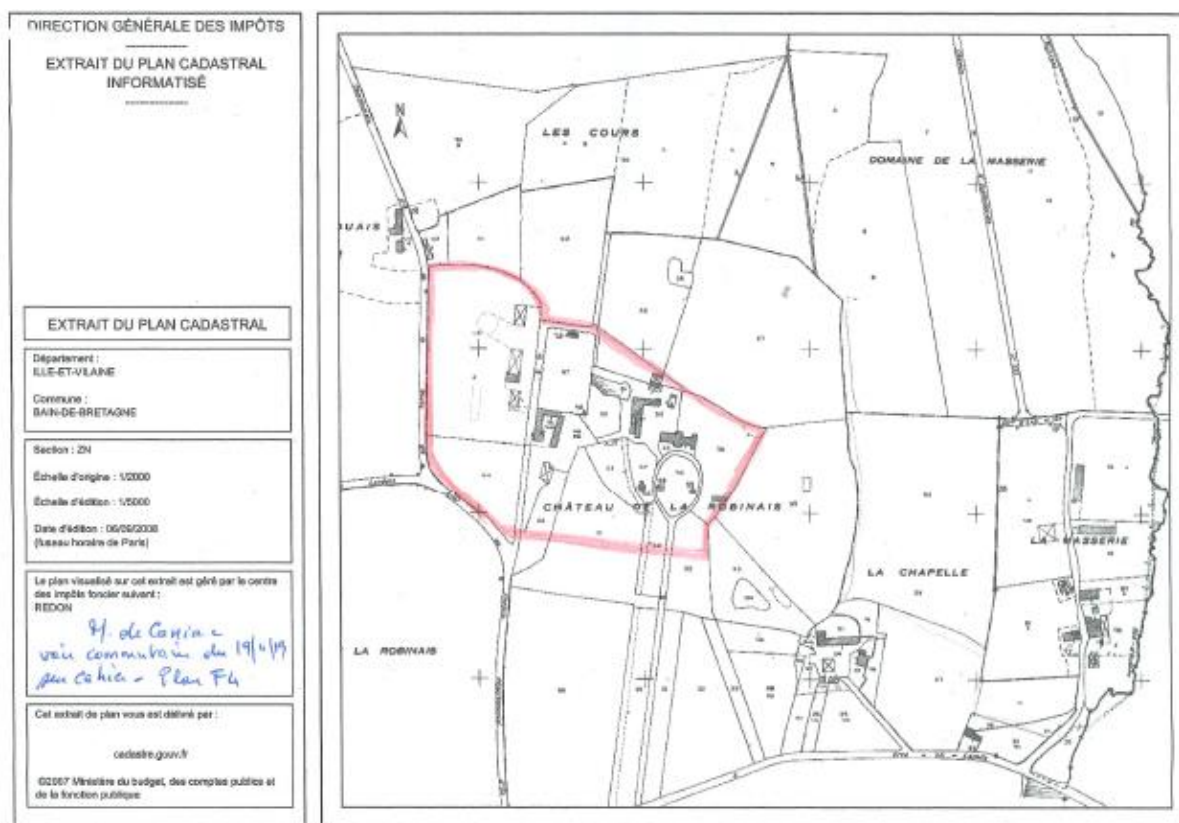
BB O12 06/11/2019 M. CREACH PLECHATEL est propriétaire de 2 parcelles ZC 341 et ZC 344 entre les Ruelles et La Vigne Masse, initialement classée en UE et 2AU. Il est favorable au classement en Ub tel que présenté dans le projet.

BB O13 12/11/2019 M. GAGEOT LE GRAND FOUGERAY, propriétaire de la parcelle AC 437 et 192, demande que l'ensemble de sa propriété fasse l'objet du même zonage UA.

BB O14 15/11/2019 M. et Mme GINFRAY ERCE EN LAMEE précisent qu'il n'y a plus d'activité agricole sur les bâtiments de l'Hermitage suite à la cessation de l'activité « ovins ». En conséquence ils demandent la correction du diagnostic agricole et du règlement en particulier au sujet du changement de destination (passer d'étoile bleue à rouge) du bâtiment repéré sur la parcelle YO33 : c'est déjà une maison d'habitation donc il ne nécessite pas d'étoile.

BB O15 15/11/2019 M et Mme ROCHERY PANCE, estiment que le tracé de l'emplacement réservé n°57 sur la parcelle AB103 est incohérent au regard des limites cadastrales et de l'existence du talus haie (à cheval). L'implantation du futur chemin sur la parcelle AB102 (au nord e la haie e limite urbaine de l'agglomération) serait approprié compte tenu de la largeur la parcelle 103 et du panorama ouvert sur le nord de Pancé. Concernant la parcelle 103, ils souhaitent un classement en zone UB afin de rendre habitable la construction en fond de parcelle AB278 sachant que les réseaux sont accessibles.

BB O16 19/11/2019 M. DE CONIAC BAIN DE BRETAGNE explique que son activité actuelle de location de salle et de gites pour mariage et réception est amenée à se développer notamment au gite avec une petite salle de réception, espaces jeux et parkings voire probablement ferme pédagogique. C'est la raison pour il souhaite avoir un espace suffisant pour son développement futur en incluant les parcelles ZN44 et 43 où existent des bâtiments anciennement agricoles et qui devront trouver une autre fonction au regard des attributions actuelles des terres agricoles. La parcelle ZN44 permettrait un accès idéal et sans danger (voir plan F4 du dossier).



BB O17 20/11/2019 M. JOLIVEAU BAIN DE BRETAGNE estime que dans le PLU il serait plus judicieux de mettre des parcelles constructibles classées en 4^{ème} catégorie (terrain qui ne rapporte rien en agriculture), placées près des écoles et de servitude facile et assez plane pour faciliter les aménagements plutôt que des terrains de bonne catégorie qui donnent de bons rendements en production et sont souvent difficile à aménager du fait de leur dénivelé et difficile à vendre tel que le lotissement de la Ferté.

BB O18 20/11/2019 M. LACIRE BAIN DE BRETAGNE pour des parcelles sur SAULNIERES estime qu'il est souhaitable de classer les parcelles ZK184 et ZK 180 sur la commune de Saulnières en 1Aub au lieu de 2AU. En effet ces parcelles sont en limite de lotissement qui se termine et sont dans la continuité. Des travaux de réseaux ayant déjà été effectués, il lui semble logique de continuer d'aménager cette partie de la commune.

BB O19 21/11/2019 M. RINFRAY maire de POLIGNE dépose un courrier pour M. BEAUFILS de PANCE BB C6

BB O20 22/11/2019 M. et Mme PIEL PLECHATEL (joint un courrier BB C8) souhaitent que la parcelle 211 réintègre le périmètre du STECAL.

BB O21 22/11/2019 M. LEGENDRE SAINT SULPICE DES LANDES indique déposer un courrier ce jour BBC9

BB O22 22/11/2019 M. DEGRENNE TEILLAY indique intervenir pour la 3^{ème} fois. La première fois était prendre connaissance du projet et constater que beaucoup de terres à construire passaient en terre

agricole. Il trouvait ça plutôt bien. Puis il a observé que des terres appartenant à des élus ou leur famille restaient en terrain constructible bien que situées entre 2 fermes en exploitation et que des terres inaccessibles de par leur desserte leur situation enclavée entre des maisons et leur surface parfois de moins de 100 m² restaient destinées à des fins agricoles sans pour autant être effectivement exploitables. Il pense que le PLUi malgré certaines vertus aura aussi pour but de dire aux agriculteurs qu'on leur a restitué des 100 ou 200 hectares de terres anciennement à construire et que par conséquent on peut bien leur prendre quelques hectares pour des ZA-ZE ZI ou autre. Cette exploitation comptable du PLU qui consiste à mettre en culture nombres de parcelles inexploitables est un peu, selon lui, une arnaque foncière.

BB O23 22/11/2019 M. LAIR-DUBRAY PANCE apprend que sa parcelle de jardin (D220 à La Derrais) a été classée en 2AUb alors que celle-ci allait devenir constructible selon la mairie de Pancé. Actuellement il y a l'eau sur place avec un compteur, l'électricité passe devant et également le tout à l'égout. La parcelle est entourée d'habitations. Il souhaite que ce terrain devienne constructible dans un avenir proche car il souhaite construire dès que possible.

BB O24 22/11/2019 M et Mme DEBROISE ERCE EN LAMEE souhaite que l'ensemble des dépendances bâties en pierre bénéficient d'une possibilité de changement de destination au titre du bâti d'intérêt communal, avec un projet ultérieur d'aménagement en gîte ou chambre d'hôte.

BB O25 22/2019 M et Mme DUDOUET BAIN DE BRETAGNE demandent un changement de destination de leur bâtiment actuel (ancien atelier, la Bergerie) pour case de retraite.

BB O26 22/11/2019 PLECHATEL M. BOUTOILLE PLECHATEL, constate que ses parcelles ZR 197 et 198 (Riadin) ont été placées en zone inondable et en zone humide. Or les anciens propriétaires avaient réalisé les démarques à la préfecture pour faire enlever ces parcelles de ces zones. Il demande donc sur ces parcelles soient retirées de ces zones. Par ailleurs, il n'est pas sûr de comprendre l'objectif de séparation des zones N, Nj, Na. Il est propriétaire d'un grand terrain. En zone N, cela signifie que s'il fait de la permaculture chez lui, il ne pourra pas vendre les excédents sur les marchés en tant que micro-entrepreneur. Ou cela signifie-t-il qu'il ne pourra pas construire un cabanon pour stocker sa production à l'abri des animaux, qu'il ne pourra pas avoir d'animaux pour l'entretien écologique de ses terres ?

BB O27 22/11/2019 M. ROBIN ERCE EN LAMEE indique que l'entreprise Robin Agri TP souhaite la surface de ses bâtiments de 90 m² pour l'accueil de ses salariés et le stockage de son matériel. Robin Agri TP est une entreprise jeune et dynamique créée en 2017 qui n'a pas les moyens d'investir pour un terrain dans la zone d'activité. Elle cherche actuellement une solution pour s'agrandir à moindre frais. Il demande le classement de la parcelle 37 en STECAL pro.

BB O28 22/11/2019 M. GIBOIRE TEILLAY demande que la parcelle 90 située à Saint Malo en limite du bourg redevienne constructible. Cette parcelle est en bord de route et un permis de construire a déjà été déposé sur une partie. Le tout à l'égout arrive à proximité. Par ailleurs, cette parcelle n'est pas exploitable pour l'agriculture.

BB O29 22/11/2019 M. CHENOT, PANCE souhaite que l'ancienne maison devenue une étable (parcelle 66) fasse l'objet d'un changement de destination pour redevenir une habitation au titre du bâti d'intérêt communal. De même il souhaite que le hangar puisse devenir une maison (de meilleure facture que la bâtiment n°100 sur la parcelle Z 10089).

BB O30 22/11/2019 M et Mme LUNEL LA BOSSE DE BRETAGNE contestent le classement la parcelle 52 dans le bourg de la Bosse. Cette parcelle en partie surélevée n'est pas inondable pour les 2/3 de sa surface. Ils souhaitent qu'elle soit réintégrée à la zone constructible comme la parcelle 53.

BB O31 22/11/2019 M. LANE et ses enfants, LE PETIT FOUGERAY demandent dans le cadre de la préservation du patrimoine rural que l'étable et l'écurie qui autrefois étaient des habitations puissent changer de destination. De même pour le cellier qui possède toujours une cheminée. D'autre part, la parcelle 1135 enclavée entre différentes habitation semble destinée à la construction, au moins en partie sud, puisqu'elle est entourée de maison.

BB O32 22/11/2019 M. MOREL LE PETIT FOUGERAY conteste le classement de sa parcelle 349 (La chauvière) en zone N alors qu'elle était en UH. Cette parcelle est enclavée entre des maisons avec une sortie sur la route communale. Il la considère comme une dent creuse. La parcelle possède également une entrée et ne peut en aucun cas être exploitée par un agriculteur.

BB O33 22/11/2019 M. JOLIVEL ERCE EN LAMEE indique que la haie dans les Rochettes entre les parcelles 15 et 16 n'existe plus. Il n'y a qu'une seule haie à la place de la double haie dessinée au sud-ouest de la parcelle 56. Il demande par ailleurs de réduire la largeur de la zone N au sud du ruisseau et au nord du bâtiment (La Pignerie).

BB O34 22/11/2019 M. MARCHAND TEILLAY, propriétaire de la parcelle 111 au village de la Chapelle, demande que sa parcelle redevienne constructible, comme ça l'est actuellement. Cette parcelle n'est pas exploitable pour l'agriculture et une construction ne générerait pas l'agriculture.

Courriers

BB C1 17/10/2019 M. MARCHAND, BAIN DE BRETAGNE indique que pour construire en lieu et place d'un bâtiment existant, il est bloqué par le calcul du coefficient d'emprise au sol. Son terrain est divisé en 2 parcelles : YN118 classée Nf pour une surface de 920 m² et YN119 classée Uef d'une surface de 400 m². Le bâtiment en question se trouve sur la parcelle 119 qui accueille déjà un bâtiment habitable d'une emprise de 98 m². En appliquant la formule indiquée dans le règlement la surface d'emprise possible du projet est de 22 m². Le calcul ne porte que sur la parcelle 119 car la 118 est en zone Uf. M. Marchand demande de reconsidérer le classement de cette parcelle 118 afin de pouvoir l'intégrer dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation du sol et permettre un projet de construction sur la parcelle 119. Il précise que le classement en zone humide du PLU actuel est modifié par l'étude préalable à l'enquête, ce qui selon lui retire une barrière importante à la reclassification de la zone. Il joint le plan et les références au règlement, des photos.

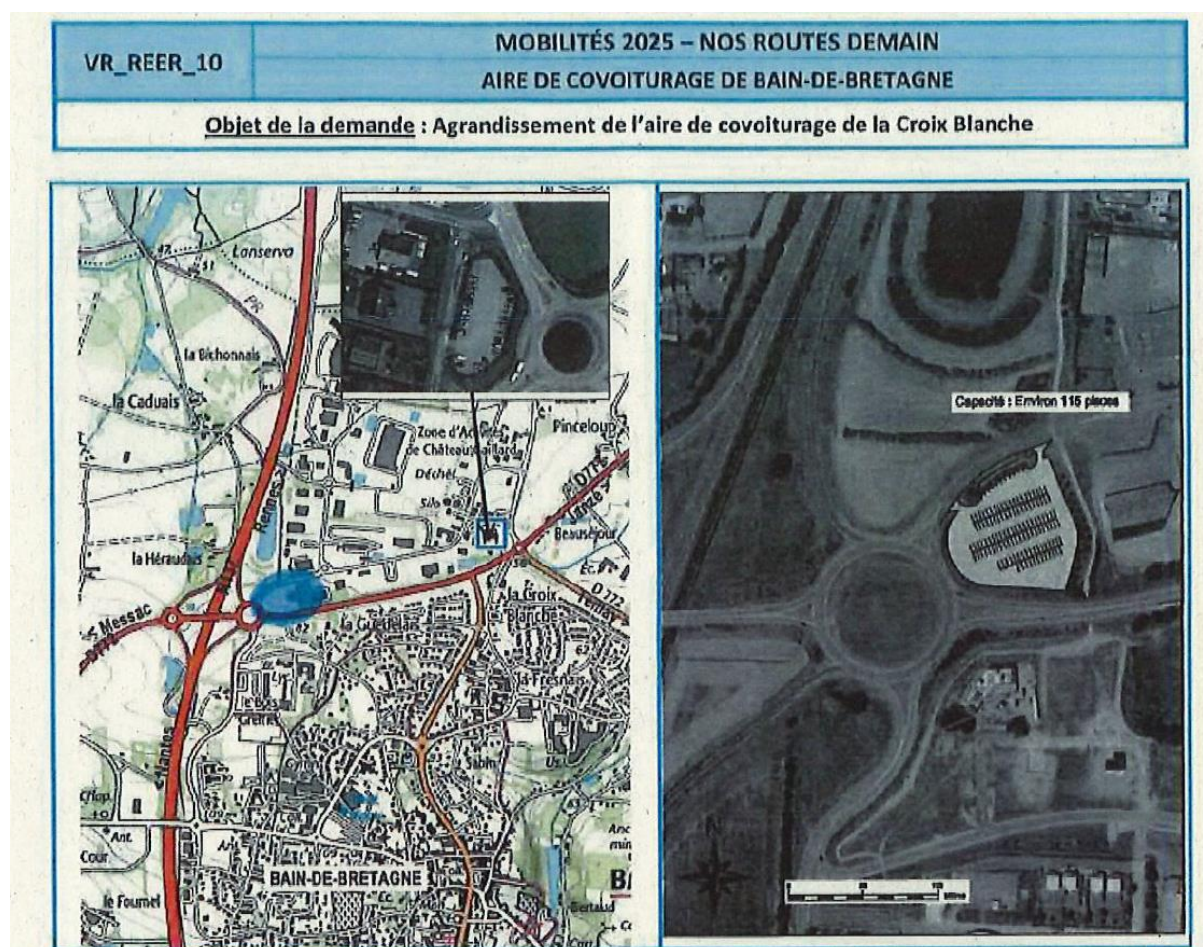


BB C2 06/11/2019 « l'équipe des COMPTOIRS PAYSANS » BAIN DE BRETAGNE indique que leur association ont engagé après 10 ans une démarche pour mieux répondre aux demandes de produits alimentaires locaux des habitants de Bain de Bretagne et des communes environnantes. Après 6 mois d'échanges réguliers ils ont conclu qu'une large offre de produits dans un même endroit constituerait une bonne réponse à cette demande et se sont donc engagés dans la mise en place d'un magasin de producteurs. Un des adhérents de l'association Gwenaelle GLORO possède un bâtiment à la Ferronais où son entreprise agricole, la ferme de la Clairambaudière vend ses produits. Ce site est donc apparu collectivement adapté à leur projet. La SCI GLORO accepte de céder tout ou partie du terrain avec le bâtiment pour monter ce projet et aménager un point de vente. L'association pourrait ainsi apporter à la population croissante et en pleine mutation de la région de Bain de Bretagne une nouvelle offre de produits paysans et ainsi permettre aux exploitations agricoles du secteur d'évoluer vers des démarches qualitatives et de circuits courts. La population actuelle pourrait ainsi trouver une gamme de produits peu représentés sur le secteur. L'association demande donc que soit conservée la possibilité de réaliser des constructions sur ce terrain pour ce projet collectif.

BB C2 12/11/2019 M. LE MOAL SAINT SULPICE DES LANDES explique que ses difficultés physiques actuelles ne lui permettent pas de se déplacer pour obtenir des informations sur le dossier et il n'a pas accès à internet. Il est propriétaire d'une parcelle ZM 14 à Saint Sulpice des Landes pour laquelle il doit régler des taxes, élevées selon lui, composée d'une habitation déclarée en maison, située jusqu'à présent en zone constructible. Il souhaite vivement que cette parcelle ne soit pas déclassée en zone agricole, ce qui outre la perte de valeur en cas de vente, pourrait contrarier un aménagement, une extension, sans parler des conséquences qui pourraient affecter à plus ou moins long terme la construction installée elle-même.

BB C3 08/11/2019 M. MELLET, Conseiller départemental, BAIN DE BRETAGNE présente une requête concernant l'aire de covoiturage de Château Gaillard à Bain de Bretagne. Il explique que le parc d'activités de Château-Gaillard référencé dans le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine comme parc structurant, propose une large offre de commerces et services aux habitants de la communauté de communes et ses alentours. Le parc d'activités de par la diversité des activités qui y sont implantées recense plus de 900 employés. Une extension est actuellement en cours sur plus de 43 ha pour accueillir des activités artisanales, industrielles et commerciales. La communauté de communes a réalisé 2 aires de covoiturage sur le parc. Comme indiqué dans l'annexe 1 (jointe) la première est placée sur l'entrée principale du parc, rue de la Seine et dispose de 5 places dont 1 PMR, la seconde est située sur l'entrée sud-est rue de la Loire et dispose de 45 places donc 2 équipées de bornes de recharge

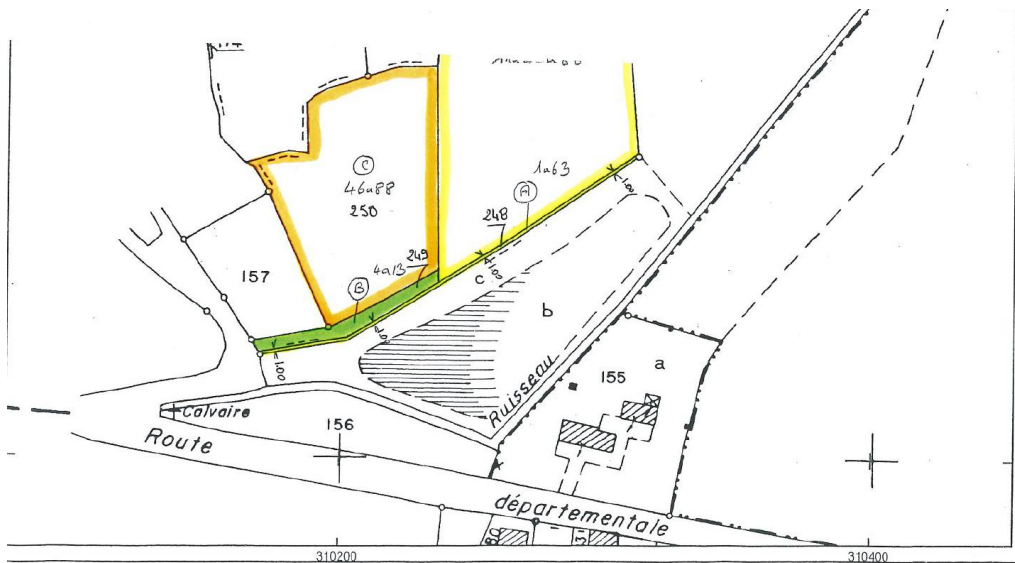
électrique et est associée à une aire de connexion intermodale (ACI) avec arceaux vélo et bus Breizhgo. Aux vues de l'envergure actuelle et future du parc d'activités et des flux importants domicile-travail vers Rennes, les 2 aires affichent de façon quasi-permanente un taux de remplissage proche des 100%. La question de l'extension de l'aire de covoiturage située au nord a été abordée notamment dans le projet d'extension du PA sans se concrétiser à ce jour, ainsi que dans le cadre du programme routier département – mobilité 2025 (joint en annexe 2) et classée par les élus communautaires et départementaux comme prioritaire. Or dans le projet de PLUiH ce projet a été omis et la parcelle prévue pour l'extension de l'aire de covoiturage a été classée en zone naturelle. CE zonage ne semble pas cohérent avec une aire de covoiturage. M. Mellet demande donc d'intégrer le projet d'extension de l'aire de covoiturage dans le PLUiH. Un zonage Uec avec emplacement réservé destiné à la création d'une aire de covoiturage permettrait de rendre cohérent cet aménagement.



BB C4 13/11/2019, M et Mme DELAUNAY, LA COUYERE, propriétaires de la parcelle B396 à La Couyere d'une surface de 910 m² constructible, demandent que leur parcelle soit exclue de la zone « bâtiments de France ». Cette parcelle se situe au-dessus de la parcelle dite « La chinte » appartenant à la commune de La Couyere.

BB C5 15/11/2019 M. ETANDARD, LALLEU souhaite attirer l'attention du maire du Teillay sur la situation géographique de la partie sud de la parcelle ZL251 ex 160 dont il est propriétaire. Celle-ci est bordée à l'est par une propriété bâtie, à l'ouest également et un terrain constructible, au sud par un

plan d'eau. Elle est traversée par le réseau des eaux usées. Il demande que la parcelle soit constructible sur environ 4300 m² accessible par le sud-ouest.

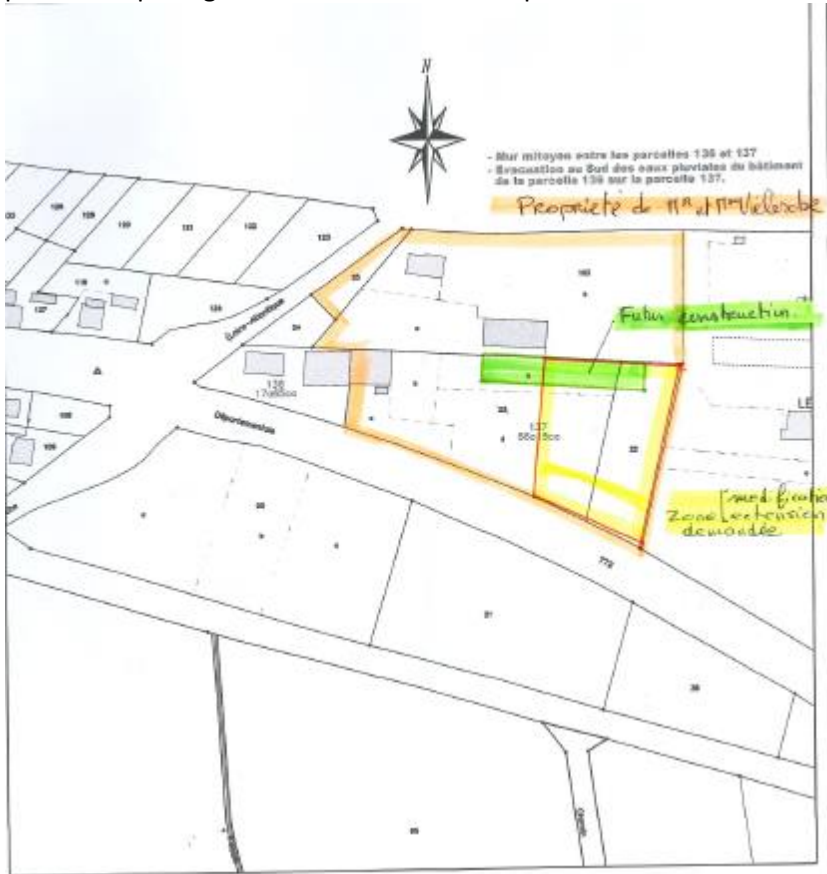


BB C6 21/11/2019 M. BEAUFILS pour l'entreprise SARL TPS BEAUFILS indique que l'entreprise est amenée à évoluer et souhaite agrandir la surface constructible sur les parcelles ZN 18-30-60 à POLIGNE.



BB C7 22/11/2019 M. VIELEROBE, ERCE EN LAMEE, fait part de sa demande de modification du PLUiH. En effet il souhaite agrandir son entreprise « Pal Embal » déjà existante depuis 2011 située aux

Epinette à Ercé en Lamée. Elle compte 6 salariés. Il lui est nécessaire de construire un hangar d'environ 1500 m² pour stocker des palettes sèches, en raison d'une demande croissante des clients. Il joint un plan sur lequel figure une ébauche réalisée par M. Rault lors d'un rendez-vous le 7/10/2019.



BB C8 22/11/2019 M. et Mme PIEL PLECHATEL indiquent que leur parcelle au lieu-dit Les Perrenelles ZR 211 est au PLU actuel classée en zone UE.



Sur cette parcelle un garage est construit en limite nord-ouest. Avec le projet de PLUi, ce zonage est remis en cause par un projet de découpage partiel de l'ilot, au profit d'une zone agricole et leurs voisins conservent la zone constructible, ce qui est selon eux une discrimination manifeste. De plus le projet place le garage sur une zone agricole future, ce qui prive totalement d'évolution ce bien pour un non exploitant agricole. Un projet de division de cette parcelle en vue de bâtir avec un CU 035221 19 W 00031 a été validé le 2 juillet 2019 et un autre est à l'étude pour créer plusieurs lots pour de futures habitations. Dans sa délibération du 15/07/2019, le conseil municipal de Pléchâtel s'est prononcé en faveur du maintien de cette parcelle dans la zone UE. M. et Mme Piel demandent donc de revoir la

limite de la zone UE pour y intégrer toute la parcelle 211 afin de ne pas remettre en causes leurs démarches et de ne pas faire de différences par rapport à leurs voisins.

BB C9 22/11/2019 M. LEGENDRE SAINT SULPICE DES LANDES constate que sa parcelle IL 92 comprenant une maison d'habitation n'est plus en zone constructible comme la parcelle ZL89. Il demande pour quelle raison et n'accepte pas cette décision injuste.

BB C10 22/11/2019 M. GENDROT CHANTELOUP constate une volonté de supprimer toutes constructions en rase campagne, alors qu'un grand nombre de personnes cherche à s'y installer. Il possède 2 terrains qui se prêtent à la construction. Le premier (ZD68) se présente en dent creuse au bord de la route et à proximité des réseaux sauf assainissement. Le deuxième (ZD3) est situé dans une zone constructible : il s'agit d'un hangar construit en 1960 n'ayant plus d'exploitation et qui risque d'être démolé. Il demande ce que va devenir le terrain, sans doute une friche avec des ronces et des chardons alors qu'il y a des habitations à côté. Concernant le 1^{er} terrain, en 2003, la commune de Chanteloup avait chargé le cabinet Prigent de faire une étude sur l'ensemble de la commune pour déterminer les zones constructibles. Ce dernier en avait retenu 2, autour du bourg et au lieu-dit « Pouez », à proximité de l'axe Rennes Nantes et des zones d'activités. Mais pour des raisons qui n'ont pas été divulguées, la zone a été déplacée. C'est pourquoi il revient à la charge en ne réclamant que les 2 lots indiqués. Il ajoute que cela ne coûte pas un centime à la commune. Après avoir lu attentivement le magazine « Bretagne Porte de Loire » de juin 2019, il estime que sa requête a peut-être une chance.



BB C11 22/11/2019 M. TESSIER LA DOMINELAIS joint les documents attestant qu'il n'y a plus d'activités agricoles depuis 3 ans dans le village de La Bornière. La déclaration de cessation d'activité a été reçue le 18/01/2016 mais le récépissé de cessation d'activité n'a jamais été fait par la DDCSPP. Dès que Mme

TESSIER recevra ce récépissé il le déposera à la mairie pour que les bâtiments des parcelles Zooo54 et 65, classés 576 et 577 en étoile bleue puissent être classés en étoile rouge.

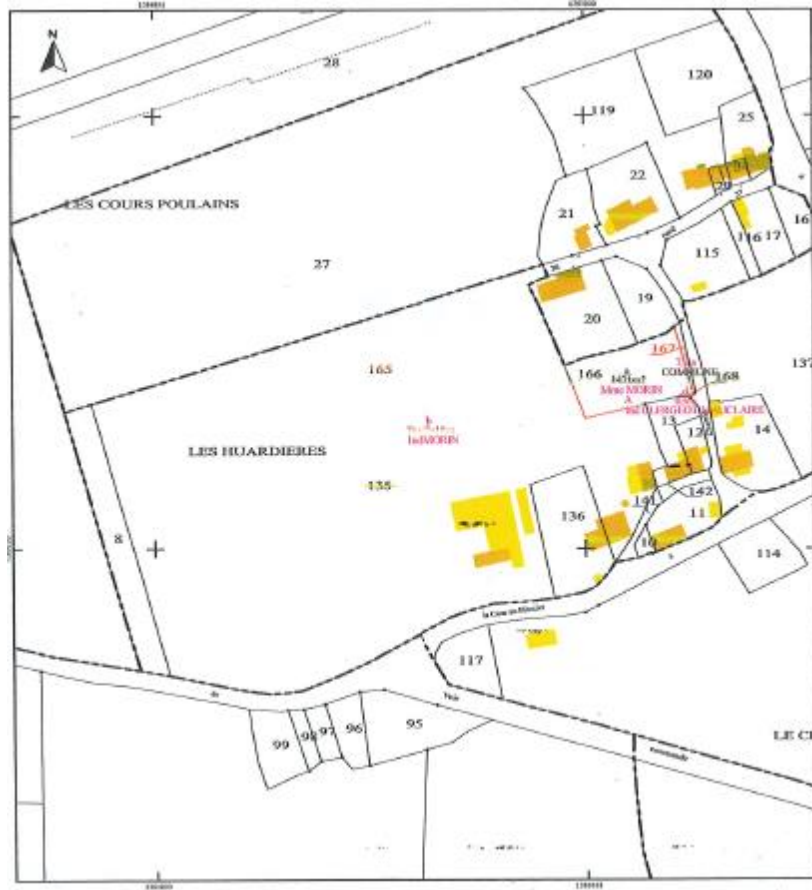
BB C12 22/11/2019 M. PRINCEN Maire de PANCE rappelle que le hameau de la Bouvetière constitue un des 2 STECAL retenu dans l'élaboration du PLUi parmi les 8 STECAL initialement prévus. Ce STECAL est amputé à l'est par un bâtiment à usage agricole (entrepôts de matériel et de paille qui limite la surface constructible et le périmètre). M. le Maire demande que la parcelle ZU 51 puisse être classée en zone constructible comme initialement à minima sur la partie nord longeant la voie communale. La desserte de cette parcelle restant à usage agricole peut être assurée par 2 accès. Il attire l'attention sur le risque de laisser des dents creuses à usage agricole compte tenu des difficultés constatées à l'usage de leur entretien régulier. D'autre part l'évolution de la législation sur les distances d'éloignement à respecter pour les traitements constitue un facteur limitant pour l'usage agricole. Il joint le plan.



BB C13 22/11/2019 Mme MORIN TEILLAY, sollicite les modifications suivantes :

- Parcelle ZS31 : 2 petites granges de proximité immédiate peuvent être juxtaposées pour une construction unique puisqu'elle représente à elle 2 plus de 60 m² d'emprise au sol et sont dans le hameau « Cour Pelherbe »
- Parcelle ZS135 (31718 m²) : elle présente dans sa partie est une enclave de 1471 m² située entre 3 parcelles urbanisées et urbanisable (ZS2., 13, 19) et est classée A mais n'a pas de fonction et d'utilisation agricole (actuellement poulailler familial). Un CU optionnel sur la parcelle totale a été refusé le 201/12/2017 car c'était une parcelle agricole. Aussi ils ont

demandé une division parcellaire géométrée par un cabinet de géomètre en vue de faire un logement de fonction agricole. Un nouveau CU opérationnel a été refusé par le maire de Teillac le 08/12/2018. Ils font donc une demande de STECAL pour cette parcelle issue de la division parcellaire afin de soutenir la transmission et installation en jeune agriculteur d'un des membres de l'indivision MORIN. Elle joint le document du géomètre et l'avis de l'ARS.



BB C14 22/11/2019 M. GENDROT Maire de CREVIN indique que dans l'AOP « rue de Chanteloup » les principes de desserte et accès indiquent de privilégier la création de 3 accès : depuis le nord du site via une requalification de l'impasse des Trembles, depuis la RD101 en prévoyant à minima un point d'entrée et un point de sortie. Dans le projet du lotisseur, ces principes sont bien actés mais au nord de la parcelle, il serait souhaitable de déplacer l'accès vers l'est de la parcelle, pour des raisons de courbes de niveaux (construction des futurs bassins tampons au nord-ouest) et également pour des questions de coûts de voirie. Par ailleurs, dans le zonage de la commune, les parcs d'activités sont zonés pour le parc d'activités de Ferchaud en Ue1 pour la partie industrielle et en Ueb pour la partie hôtel restaurant, et pour le parc d'activités de Bel air en Uei pour la partie artisanale et en Ueb pour la partie nord. Sur cette partie nord, la parcelle ZH 330 héberge un parc de loisirs. Pour le moment il s'agit d'un bâtiment mais à l'avenir d'autres activités de loisirs pourraient compléter l'offre. Une demande se fait d'ailleurs avec l'éventuelle création d'une tour de saut (plus de 20 m de hauteur). Il serait donc souhaitable de zoner cette parcelle en Uei1 ou bien de modifier les dispositions particulières pour ce type d'activités.

BB C15 22/11/2019 Mme HOUDIN et M. HAUTOIS BAIN DE BRETAGNE et PLECHATEL indique que dans l'OAP entrée Est – HAUTE CHAPELLE, le tracé de la voie principale de l'OAP ainsi que

l'emplacement réservé n°122a induisent le fait de démolir un bâtiment sur la parcelle cadastrée YN326 ainsi que de poser des réseaux sur la parcelle YN669 très près d'un bâtiment existant pouvant mettre à terme celui-ci en péril. L'emplacement réservé n°122a apparut lors de l'élaboration du PLUiH, a vocation à amener des réseaux sur le secteur Nord de la Haute Chapelle classé en zone 1AUC1. Les réseaux sur lesquels ce secteur doit se raccorder se trouvent dans le carrefour de la rue de la Haute Chapelle et de la RD3772 ce qui nécessite donc une extension de réseaux. Le fait de déplacer vers l'est d'une cinquantaine de m l'emplacement réservé permettra à la même occasion le confortement et le renouvellement des réseaux présents dans la première partie de la rue de la Haute Chapelle. En termes de nuisances, le secteur d'aménagement au nord de la rue de la Haute Chapelle représente une surface d'environ 8 ha et selon l'OAP la densité en logement demandée devra être en moyenne de 30 logements /ha et comptera donc à terme environ 240 logements et par équivalence environ 480 véhicules. L'OAP indique également que ce secteur devra avoir 2 entrées/sorties ce qui divisera le flux en deux parties et représentera quand même environ 240 véhicules arrivant en face de sa maison (parcelle YN28) et à moins de 90 m de plusieurs habitations existantes. Ce nouveau flux engendrera de nombreuses nuisances : bruits, pollution, difficultés de circulation ... Celles-ci ont-elles été appréhendées ? En complément, l'OAP prévoit la requalification du carrefour en lien avec l'arrivée du nouveau flux de véhicules (environ 240 VL). Cet aménagement s'insérant dans un contexte bâti et sur un carrefour existant « compliqué » ne laisse que peu de place pour la reconfiguration de ce secteur tout en garantissant la sécurité des différents usagers (piétons, cyclistes, vl...). Il serait donc préférable que l'emplacement réservé et le carrefour à requalifier soit déplacés vers l'est dans un espace moins contraint. De plus il confortera le point de proximité envisagé par la ville. Mme HOUDIN et M. HAUTBOIS demandent donc que soit déplacé l'emplacement réservé 122 a vers l'est et l'OAP Entrée est-Haut Chapelle » soit également modifié en conséquence (ils joignent un plan).

BBC16 22/11/2019 Mme HOUSSAIS, SAINTE ANNE SUR VILAINE, idem RE26

Grand Fougeray

GF O1 24/10/2019, Mme HAMON et consorts, LE GRAND FOUGERAY, indiquent qu'ils sont satisfaits du classement des terrains leur appartenant, rue de Rennes, avec comme projet de densifier l'habitat à cet endroit. Ils souhaitent que le classement reste en l'état.

GF O2 24/10/2019 M. LAVOLEE LE GRAND FOUGERAY demande que les bâtiments situés sur la parcelle YP86 soient réintégrés dans l'inventaire des possibilités de changement de destination afin qu'ils redeviennent des habitations.

GF O3 24/10/2019 M. BARMÉ LE GRAND FOUGERAY s'étonne au nom de l'indivision que les parcelles 120-165-166-167 route de Derval soient les seules parcelles classées en zone boisée classée alors qu'elles étaient classées constructibles lors du dernier PLU et qu'ils avaient eu un certificat d'urbanisme. Le Maire lui aurait assuré deux fois que ce terrain n'intéressait pas la commune, d'autant qu'une surface de 5000 m² au nord de la route est entourée d'un mur de 3.2 m de haut en parfait état. Il lui avait pourtant semblé que le PLU du Grand Fougeray avait souhaité éviter d'éparpiller les logements et les rassembler dans le bourg. Dans ce cas pourquoi se priver d'un terrain de 15000 m² dans le Grand Fougeray « intra-muros ». Il demande donc de changer le classement de ce terrain pour le remettre constructible car la zone boisée ne présente aucun intérêt pour la commune ou pour les habitants. Il signale aussi qu'ils ont réglé deux fois des droits de succession basés sur le prix d'un terrain constructible et estime qu'avec ce nouveau PLU ils n'héritent d'un terrain qui ne leur occasionne que des frais et des soucis.

GF O4 24/10/2019 M. MERCIER LE GRAND FOUGERAY demande que pour tous les nouveaux lotissements et nouvelles routes des aménagements doux soient prévus. De plus il demande que BPLC prévoit comme pour les haies (Breizh bocage) un certain nombre de kilomètres de voiries douces. Dans la mesure du possible une liaison douce doit prévoir une voie cyclable et une voie piétonne séparée.

GF O5 29/10/2019 M. TESSIER LA DOMINELAIS signale qu'il n'a plus d'exploitation dans le village de la Bornière, en référence aux plans 576 et 577. Ces bâtiments pourraient être transformés en maison d'habitation car ils sont à plus de 100 m de l'exploitation. Il demande que soit supprimé l'exploitation où il était exploitant car il y a déjà 4 ans qu'il est en retraite et les bâtiments ne seront pas repris pour l'agriculture.

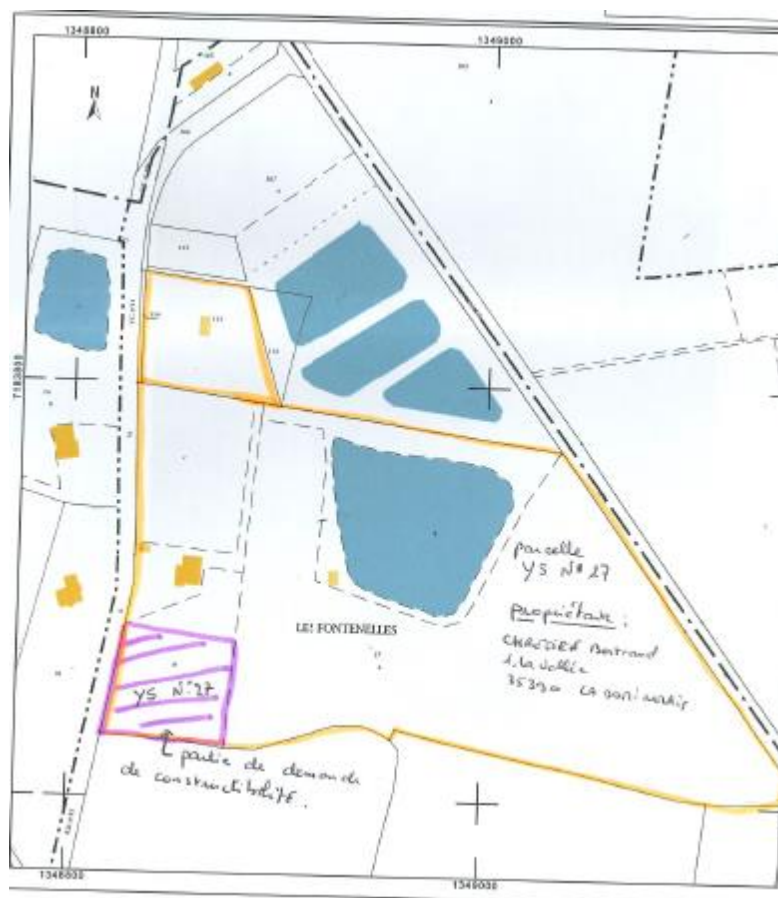
GF O6 29/10/2019 M et Mme BEAUVAIS LE GRAND FOUGERAY demandent à garder les parcelles YP3 et YP4 constructibles comme actuellement. Ils souhaitent déposer un permis de construire pour un logement locatif sur YP3. Sur l'autre parcelle ils souhaitent garder la partie constructible derrière la rénovation pour construire des garages pour les logements locatifs. Etant donné que sur cette bande de terrain, le long de la route, 1 maison est déjà en construction et qu'à suivre un permis a été accepté pour une construction, il reste un terrain « libre » pour faire une autre construction qui restera une dent creuse si cette partie est enlevée de la zone constructible. Après une rénovation est en fin de travaux.

GF O7 29/10/2019 M. GAUTIER, LA DOMINELAIS ne trouve pas d'article concernant l'emprise au sol des logements d'habitation. Il trouve la règle des 2 m concernant la distance entre les constructions et les limites séparatives étonnantes, c'était 3 m avant.

GF O8 29/10/2019 M. LAVOLEE LE GRAND FOUGERAY demande que la parcelle YP86b soit changée de destination pour devenir constructible. De même qu'un lot puisse être déclaré constructible sur la parcelle YP 138 anciennement 92 dans la continuité de la parcelle 139 qui est construite actuellement.

GF O9 30/10/2019 M et Mme CHRETIEN LA DOMINELAIS indique avoir déposé un courrier relatif à une partie de la parcelle YS 27d leur appartenant. Ils ont constaté que la partie constructible devant leur maison a été réduite d'environ 500 m² et ne comprennent pas cette modification. Par ailleurs, les parcelles YV51, ZM119 et CD157 et 158 sont classées en zone constructibles (ils joignent le plan). Aussi au titre du principe d'égalité ils demandent le motif de la non constructibilité de la partie « d » de leur terrain par rapport aux parcelles nommées. Ils attirent l'attention sur le fait qu'on leur indique qu'il faut préserver les espaces agricoles. Cela ne semble pas être le cas pour ces parcelles. Ils joignent un plan d'ensemble des parcelles. Pour ce qui concerne la parcelle YS27d, elle n'est pas exploitée. Elle est simplement entretenue par leurs propres moyens. Aussi au même titre que parcelles ci-dessus nommées, ils demandent le classement en zone constructible de la partie d de la parcelle YS27. Pour information, ils signalent que les parcelles YS 19, 20, 21 qui figurent en zone A sont boisées de sapin et non exploitées. Dans leur observation ils souhaitent apporter un complément suite à une rencontre avec le maire et avec M. Ruault. Concernant la partie constructible de leur maison, pour l'arrière de leur maison, ils sollicitent le réajustement de la partie constructible en limite de la partie « c » de la parcelle YS 27, puisque suivant le service urbanisme, il ne semble plus obligatoire d'avoir par rapport aux lagune une longueur de 100 m. Pour la partie devant leur maison, ils demandent que soit remise la bande de terrain d'environ 200 m² conformément au plan de la carte communale. Concernant la partie « d » de la parcelle YS27 ils maintiennent leur demande pour que cette partie de terrain d'environ 2000 m² soit classée en constructible en vue d'une équité par rapport aux terrains YV 51, ZM 119, CD

157 et 158 de la commune. Il leur a été indiqué que le terrain YV51 était classé constructible suite à des travaux anciens réalisés dans cette rue pour les réseaux et que les riverains avaient payé la PVR. La PVR n'existant plus depuis des années, les dernières constructions de cette rue n'ont pas dû payer et par ailleurs, si enjeux financiers étaient à considérer pourquoi cette parcelle n'a pas été classée en zone de densification 1AUa ou b ou 2AUa ou b ? Pour les parcelles CD157 et 158, il leur a été dit que celles-ci peuvent être coupées pour une partie constructible et une agricole au motif de l'on a délimité celles-ci suivant les limites cadastrales notamment lors de l'élaboration de la carte communale. Dans ce cas quelle est la règle de découpage des parcelles puisque plusieurs terrains rue Bertrand Duguesclin (après le cimetière) et le leur ont été coupés en deux zones sans tenir compte des limites cadastrales. Concernant le terrain ZM119, il semble que cette parcelle agricole ait été mise constructible par rapport à un réajustement de zone humide. Pourquoi avoir pris sur cette parcelle agricole exploitée alors que sur leur terrain la partie « d » n'est pas exploitée ?



GF O10 30/10/2019 Mme MESNAGE, SAINTE ANNE SUR VILAINE s'interroge sur le déclassement des parcelles boisées du marais de Sainte Anne sur Vilaine. Les parcelles étaient classées en EBC au niveau de la carte communale et se retrouve sans désignation particulière dans le projet de PLUi. Ce déclassement entraîne un risque fort de destruction d'une plante rare et menacée en Bretagne, la Fritillaire pintade (*Fritillaria meleagris* L.). Le marais de Sainte Anne abrite une grosse partie des dernières populations de cette plante en Bretagne, celle-ci ayant subi une très forte régression du fait de la destruction des prairies inondables (son habitat d'origine) pour leur mise en culture. Cette plante remarquable a ainsi petit à petit trouvé refuge dans les marais au niveau des talus, haies et dans les parcelles boisées. Certains bois du marais de Sainte Anne comptent aujourd'hui plusieurs milliers de

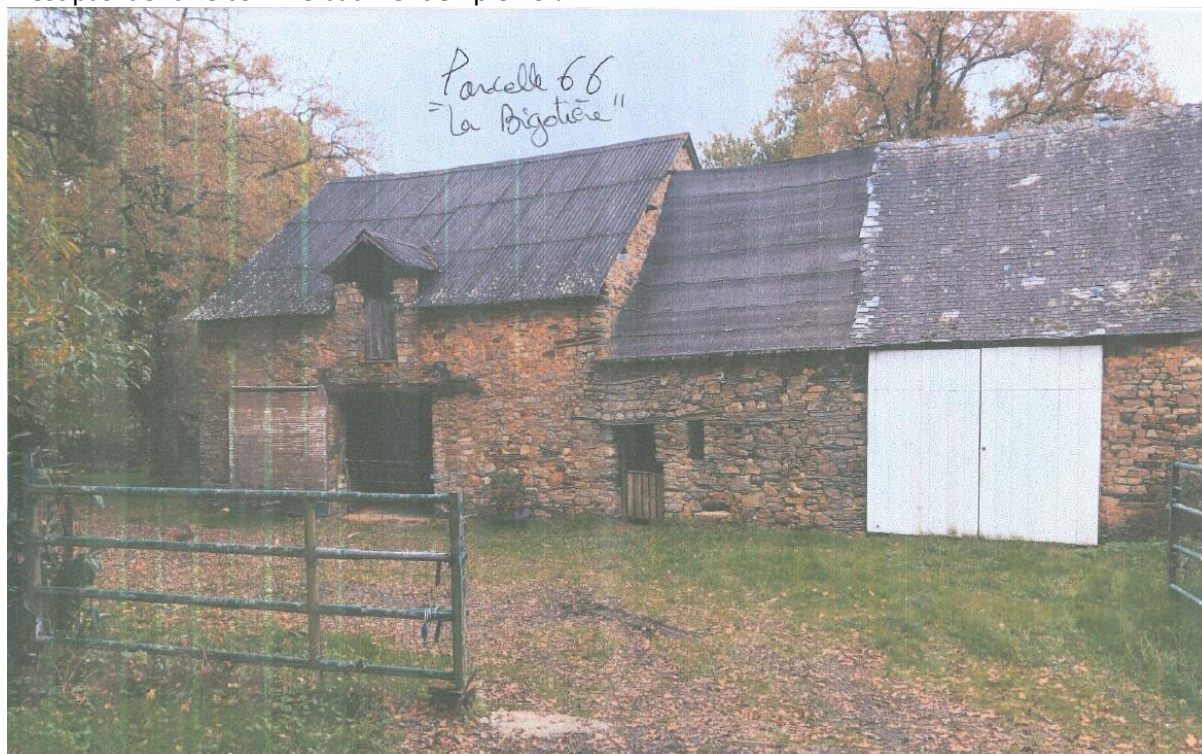
pieds de cette plante à bulbe fleurissant au tout début du printemps. Ce sont les plus grosses populations pour la Bretagne, la plante ayant disparu d'autre commune du marais où celle-ci était autrefois présente (Langon, Brain s/Vilaine). La plante est de ce fait inscrite sur la liste rouge régionale comme menacée (liste rouge régionale pour la flore vasculaire établie en 2015 par le Conservatoire Botanique national de Brest). Afin de garantir la conservation de cette plante sur le long terme, il est donc nécessaire de maintenir son habitat en protégeant les bois du changement d'affectation (labour), en maintenant leur ancien statut d'EBC, ou à minima en les désignant comme élément remarquable du paysage comme cela a été fait pour les haies de la commune.

GF O11 04/11/2019 Mme BEURION-BIGOT LE GRAND FOUGERAY pour LE SEL DE BRETAGNE demande pour une parcelle 172 à La Vallée au nord de la rue Picasso l'alignement en suivant le tracé de niveau de terrain entre ses 2 voisins 173a à droite 265 a à gauche (elle joint des photos dans une enveloppe). Elle estime que 80% de la parcelle peut accueillir de l'habitat car elle possède un accès privé, elle surplombe un ruisseau détourné, le bocage très dense tout le long de ce ruisseau ne sera altéré que très partiellement. Cette demande va dans le sens de la densité urbaine.

GF O12 04/11/2019 M. COLLIN, SAINT SULPICE DES LANDES indique une erreur de photo n°543 à remplacer par 544

GF O13 08/11/2019 M. LELIEVRE LA DOMINELAIS indique que les bâtiments situés à La Biliais n°590 ne sont plus à usage agricole. Il demande s'il est possible de les transformer en habitation (parcelle ZH0125).

GF O14 08/11/2019 M. MENAGER LE GRAND FOUGERAY indique que le bâtiment sur la parcelle 66 n'est pas identifié comme bâtiment en pierre ?



GF O15 08/11/2019 Mme BRIAN et Mme DUBOIS, LA DOMINELAIS souhaitent attirer une attention particulière sur la préservation du calvaire à La Bourdonnais route de Saint Sulpice à la Dominelais lors de l'aménagement de l'entrée de la commune. Elle demande par ailleurs que ce calvaire soit inscrit dans la liste du patrimoine historique et archéologique.

GF O16 08/11/2019 Mme DUTEMPLE LE GRAND FOUGERAY indique avoir obtenu la possibilité de construire sur un terrain situé dans le cœur du village de la Bourdonnais (zone AH du PLU de 2018). Elle ne comprends pas la remise en question de cette constructibilité quelques mois après l'autorisation donnée (elle joint un courrier GF C1). Par ailleurs, elle est propriétaire d'une maison en face et aimerait qu'il soit possible de changer la destination d'une petite étable de 40 m² en extension de cette maison (également une soue à cochon en section ZT).

GF O17 08/11/2019 Mme BEURION, LE GRAND FOUGERAY indique que sa parcelle 195 a fait l'objet d'un redressement lors de son acquisition en 1987 (elle joint des photos et des plans) à La petite Lande. Elle sollicite son classement à l'identique de l'Ascension route de Beslé, avec alignement à rejoindre la Teinturerie, elle-même bâtie. Cette parcelle, située en pleine zone urbaine, n'imapctra pas le bocage. De plus elle est exclue du remembrement et est entourée d'habitation. Dans ce PLUiH, elle demande pour quelles raisons sa parcelle Bois du Launay BO2 a été exclue. Pour un ensemble bâti existant cohérent, elle croit légitime de réclamer l'alignement. Elle précise que les réseaux sont arrivés en bord de sa parcelle.

GF O18 08/11/2019 M. DE PIOGER BAIN SUR OUST, pour des parcelles au GRAND FOUGERAY souhaite pour la parcelle 56 Le Halay que l'ensemble des bâtiments soit pastillé avec une étoile rouge. La parcelle 253 La Machetais, partie sud devrait être constructible le long de la route de Beslé car elle est comprise en 2 maisons d'habitation et la route de Beslé est équipée des réseaux. La parcelle 132 Les Jousardais est pastillée avec une étoile rouge : il demande que le bâtiment de la parcelle 131 le soit aussi comme il était prévu il y a 4 ans.

GF O19 21/11/2019 M. LEFEUVRE LE GRAND FOUGERAY indique avoir déposé à la mairie de Bain de Bretagne ses doléances à propos de la parcelle 221 section XC.
Courrier : Sa demande concerne le rétablissement dans la parcelle 221 XC du village de la Conriere au Grand Fougeray du terrain constructible d'une surface de 3120 m² en l'intégrant au STECAL du Tertre Rioux. Vu le conetxte d'implantation du bâtiment, il n'y a pas de surface d'épandage possible car la distance entre les habitaton est de 80m. M. le Maire du Grand Fougeray indique sur le même courrier qu'il ne voit pas d'inconvénient à l'extention du STECAL du tertre Rioux selon le plan joint par M. LEFEUVRE et appuie sa demande.

GF O20 21/11/2019 M. CHAUVIN maire du GRAND FOUGERAY demande à ce que l'EBC des parcelles AC 165 et 166 soit divisé en 2 lots de 75 ares environ, un qui devient constructible en 2AU, un qui reste EBC et qui serait acheté par la commune pour y faire un petit espace boisé et garder « un poumon vert » entre les 2 lotissements et aussi créer une voie douce pour relier le lotissement communal « Plein Sud » au centre ville. Ceci est fait en accord avec le propriétaire. Il joint un plan.

GF O21 22/11/2019 M. RUAULT LE GRAND FOUGERAY annexe un courrier (GF C2)

GF O22 22/11/2019 M. GOGUET, SAINTE ANNE SUR VILAINE est propriétaire d'une parcelle ZW267 à La Hordrais, près de la future zone de loisir. Il souhaite que cette parcelle soit incluse dans la zone de loisir. Celle-ci avait été retenue par la mairie qui lui avait fait une proposition d'achat en vue d'un

aménagement futur. Il en a discuté ce jour avec le Maire de Sainte anne qui l'a incité à faire la démarche.

GF C1 08/11/2019 Mme DUTEMPLE LE GRAND FOUGERAY (voir aussi GF O16) demande de vouloir étudier la possibilité d'inclure son terrain situé à la Bernardais ZT 50, 51, 109, 110 comme il l'est actuellement pour pouvoir construire une maison d'habitation traditionnelle ou écologique sur la même partie qu'avant désignée au PLU de 2018. Elle précise qu'il s'agit d'une jolie parcelle de 1436 m² arborée et cloturée. Il reste aussi des portions de murs de l'ancienne maison dont un mur mitoyen avec l'habitation voisine. Un puits couvert se trouve dans le jardin devant. Elle joint des photos de la maison qu'elle a du faire abattre (lorsqu'elle a acheté en 2002) pour des questions de sécurité (à la demande de la voisine qui avait obtenu un arrêté préfectoral alors que la maison était toujours habitée) ainsi que les restes des murs actuels après démolition. Ce terrain est situé en plein cœur du village entre deux habitations et faisant face à une autre. D'autre part, elle demande la possibilité d'inclure une parcelle de terre située au Domaine de La Grée, section ZV73 d'une contenance de 9710 m² en zone verte ou boisée, parcelle qui n'est plus agricole depuis plusieurs années sur laquelle ils ont planté des arbres, parcelle à usage de loisir (en 2005 ils ont planté sur cette parcelle et sur la ZR 3 environ 1700 arbres).

GF C2 22/11/2019 M et Mme RUAULT LE GRAND FOUGERAY demandent le changement de destination des bâtiments situés sur les parcelles YS 50 et 58. Ils joignent des photos.



GF C3 22/11/2019 M. et Mme HERAUD, LE GRAND FOUGERAY indique que sur la parcelle YI166 au lieu-dit La Bréharais, il y a un bois qui ne figure pas sur le plan. Sur les parcelles YI 166 et 165 il y a aussi un verger. Sur la YI 164 il y a un verger, un hangar agricole et un potager.

Crévin

C O1 26/10/2019 Mme JARRET CREVIN indique déposer ce jour deux dossiers (CC1 et CC2) pour M. NOYAL et M et Mme JARRET

C O2 26/10/2019, Famille DENIS, CHANTELOUP formule 2 demande et 1 observation qu'ils vont confirmer par courrier (C C5). Ils évoquent notamment sur la zone Ub ne correspond pas à la délimitation cadastrale de la zone d'habitation (parcelles ZL313). Ils demandent que les parcelles ZL 313 et 315 soient intégrées à la zone UB (desservies par l'assainissement collectif).

C O3 non daté, M. PIVANT, PANCE, est satisfait de l'inventaire des bâtiments de changement de destination. En revanche, il est surpris que sa parcelle O2172 soit classée en zone humide et donc non constructible. Il s'étonne que la parcelle O 299 ne soit pas dans le périmètre 1AUB comme on lui avait promis lorsqu'il a cédé une partie de ses parcelles à la mairie. Il a un courrier du maire à l'appui.

C O4 non datée, Mme CAILLIBOT, CREVIN, s'étonne de l'étendue de la zone naturelle qui empiète la moitié de ses terrains (dans l'ancien PLU 1/5). De plus elle souhaite mettre en place un programme privé familial en bordure de route sur environ 4 parcelles. Elle demande qui cultivera cette zone naturelle, elle a déjà eu du mal à trouver un fermier qui vienne jusque là. Elle confirmera par écrit.

C O5 14/11/2019 M. LOIRET et M. LORGNE, CHANTELOUP demandent s'il est possible de faire une extension d'un bâtiment existant en zone NLe, si celui-ci est à usage d'une association. Cela n'est pas précisé dans le règlement.

C O6 14/11/2019 MM. BRISARD, CREVIN propriétaires des parcelles ZH111, 113, 286, souhaitent qu'elles soient intégrées au périmètre de la zone 1AUE de la boulangerie pour qu'elles soient constructibles.

C O7 14/11/2019 M. TAILLANDIER, CREVIN, propriétaire de la parcelle 137 à la Chevrie prend acte que la parcelle est constructible dans le cadre d'un STECAL.

C O8 14/11/2019 M. SOUFFLEUX, SAINT SULPICE DES LANDES demande que la parcelle D442 soit classée en terrain constructible UA, au moins pour partie car antérieurement il y avait un bâtiment à usage agricole.

C O9 14/11/2019 14/11/2019 M. THELOHAN, CHANTELOUP, notant la volonté de la commune de développer les commerces et services autour de la rue des Calvaires et des sports, trouve surprenant que l'accueil des nouvelles constructions ne se fasse que du côté est du bourg de part et d'autre de la route de Corps Nuds, d'autant qu'un terrain (et le seul de la commune) situé à toute proximité sur centre bourg est classé en 2AU. La raison de ce classement serait l'étroitesse de la rue des champs, argument qui semble surprenant quand on voit le nombre de rétrécissement créés (La Regere, rue des clavaires, lotissement Cruraux ...) pour ralentir les véhicules. On évoque « dans le bourg » plutôt une autre raison. Par ailleurs, dans l'OAP Les Cruraux ilot A, on voit une création de voie débouchant sur la RD41 à un endroit où l'on a aucune visibilité sur le centre bourg. De plus cette extension de l'urbanisme vers Corps Nuds s'approche de la ligne THT et réduit le corridor écologique identifié entre l'étang de Venon et le ruisseau de Londehinais. Concernant l'emplacement réservé n°10, cette extension du cimetière (si on peut en discuter la nécessité vu le nombre d'emplacement encore disponible et le nombre de concession en état d'abandon) semble ne pas avoir d'accès possible pour les véhicules à partir du cimetière existant.

C O10 14/11/2019 M. ERNEST, LE PETIT FOUGERAY, propriétaire d'un bâtiment sur Le Defaix, indique qu'il fait en réalité 100 m² et non pas 60 m² comme indiqué. La partie bois fait bien partie du total de la surface (mur encore existant à l'intérieur soit au total 100 m²). Pour le bâtiment 54, il y a effectivement 250 m². Il voudrait par contre pouvoir construire « séparemment » une maison à la place du hangar, en continuité au lieu de faire une extension du bâtiment 54.

C O11 14/11/2019 M. DUGUE PANCE, explique que pour l'emplacement réservé n°50 un chemin est prévu. Or il coupe la parcelle en herbe et créera donc une gêne pour le pâturage des animaux. De plus il gêne également l'accès à la parcelle pour les animaux.

C O12 14/11/2019 Mme GENDROT CREVIN aimerait que la parcelle ZD146 « Les bergeries » située tout près du bourg de Crévin, donc ses enfants sont propriétaires devienne constructible dans un futur proche.

C O13 14/11/2019 M et Mme LARCHER, CREVIN demande que la partie nord de la parcelle 116 soit constructible au vu de l'accès prévu à cet effet et du raccordement EU possible par la rue Lalnde du Moulin.

C O14 14/11/2019 M et Mme SAUMON, CHANTELOUP souhaitent que l'intégralité de la parcelle AB497 soit classée en totalité en zone UA, dans un souci de cohérence par rapport à l'ensemble de leur terrain. Ils ont un projet de carport (abris voiture de moins de 40 m²) sur la parcelle et ils craignent que le classement proposé ne les empêche de réaliser ce projet.

C O15 20/11/2019 M. et Mme DOMAIN, CHANTELOUP, propriétaires des parcelles ZP301, 300 et 189a au lieu-dit « Les quatre routes » à Chanteloup, apprennent que leurs terrains ne sont plus constructibles. Ils réclament à ce sujet car ce changement empêche la réalisation de leur projet, d'une part de rénovation des bâtiments existants (avec possibilité d'extension et d'annexes de type garage) pour habitation et d'autre part leur souhait de faire bénéficier un de leur fils de la possibilité de construire sur les parcelles ZP 189a et ZP300. Ils précisent qu'ils détiennent les accès à la route CD48 sur les parcelles ZP189a et ZP301

C O16 21/11/2019 Mme PIROLLEY et M. GREFFIER CREVIN sont propriétaires depuis le 18 juin 2010 sur la commune de Crévin. Pendant cette période ils ont pu remarquer que les voitures, motos, camions ne respectent pas les limitations de vitesse et roulent à des vitesses excessives. Ils craignent pour la sécurité de leurs enfants. De plus ils ont peu de visibilité à la sortie de leur maison pour accéder à la route. Le dénivelé fait qu'ils ne voient pas bien les voitures arrivant de leur droite. Ils demandent s'il est possible de faire le nécessaire pour limiter la vitesse sur cette zone, des prévoir des aménagements afin d'améliorer la visibilité, de prévoir un accès piéton afin de rejoindre la commune en toute sécurité.

C C1 31/10/2019 Mme JAOUEN POLIGNE souhaite vendre une maison en terre et en pierre située sur les parcelles ZM224 et 226 lieux-dits Montrou. La maison n'a pas été habitée depuis le 19^{ème} siècle. Le mur en terre est en très mauvais état et le mur en pierre n'a pas non plus été entretenu. Une partie de la maison est classée « petit patrimoine bâti ». Elle ne sait pas quelle partie de la maison est classée. Elle souhaite que ce classement soit supprimé pour faciliter l'entretien et la rénovation de cette maison. Elle signale avoir rencontré le maire et sa première adjointe en juin 2019. Ils s'étaient accordés sur la possibilité de rénovation et surélévation de l'existant jusqu'au faitage de la maison mitoyenne, destruction de la partie en terre autorisée, extension possible jusqu'à 150 m² (en incluant la surface actuelle), construction possible d'une dépendance de type garage d'environ 50 m². Actuellement elle

ne sait pas si elle a l'obligation ou non de conserver le porche et dans quelle mesure des ouvertures peuvent être réalisées dans le mur en pierre afin de lier les 2 parties de la maison. IL leur semble ne pas présenter d'intérêt architectural particulier et sa structure n'est pas stable (photos jointes). La maison mitoyenne dont ils ne sont pas propriétaire est une ancienne étable qui sert actuellement de lieu de stockage. Elle est séparée par un mur commun mal délimité en façade. Aussi elle s'interroge sur le bien-fondé d'avoir une obligation de conserver en l'état la construction en pierre. Les contraintes imposées sont actuellement floues, fortes et fastidieuses en cas de réhabilitation et pour des raisons d'harmonie de l'ensemble du futur logement, ils souhaitent avoir la possibilité d'envisager d'autres solutions de réhabilitation. Pour conclure, ils souhaitent que le classement petit patrimoine bâti soit supprimé et qu'un positionnement clair sur les obligations de conservation de l'existant et les contraintes façade imposées (porche inclus) soit pris et notifié officiellement.

C C2 26/10/2019 M. NOYAL (cf. C O1) CREVIN explique qu'après une vente à deux reprises de 2 parcelles à la commune de Crévin lors de la réalisation de station de lagune, il est propriétaires de 2 petites parcelles 593 et 594. Il a boisé la parcelle 593 en y plantant une centaine de merisiers. Elle trouve toute sa place en zone naturelle. La parcelle 594 de 2300 m² est également incluse en zone naturelle au même titre que les parcelles communales. Aujourd'hui âgé de 89 ans il sollicite ses proches pour son entretien. Etant localisée en limite de construction et à proximité de lotissement puisqu'il n'y a qu'à traverser la route. Les branchements EDF, eau et gaz sont également à proximité. Il souhaite vendre cette parcelle à un promoteur immobilier et demande donc qu'elle soit classée constructible. Il souhaite que sa parcelle soit traitée de la même façon que la zone urbanisable du secteur les Tremblais, Les bois Gauval qui empiète sur une zone naturelle sans constructions existantes.

C C3 26/10/2019 M et Mme JARRET, CREVIN, indiquent vouloir vendre leur maison sur la parcelle ZB278, cette maison ne leur correspondant plus car trop grande. Leur projet est de reconstruire une nouvelle maison moins grande et surtout de plein pied. Ils estiment que l'habitation doit être adaptée aux personnes vieillissantes afin de se donner des chances de rester à domicile le plus longtemps possible. Ils sont propriétaires de la parcelles ZB 592 où ils ont fait construire un garage. Ils souhaitent construire une maison sur cette parcelle et conserver le garage. Or cette parcelle est divisée en deux zonage : constructible et zone naturelle. Ils demandent d'agrandir la zone constructible pour pouvoir faire une maison attenante au garage. Ils tiennent à souligner qu'ils ne demandent pas la suppression de la totalité de la zone naturelle mais simplement un agrandissement de la zone constructible pour leur permettre de construire leur maison. Ils joignent un plan. Ils souhaitent que leur parcelle soit traitée comme le secteur des Défauts.



C C4 14/11/2019 M ou Mme SIMONNEAUX, CHANTELOUP indique qu'il/elle a un terrain ZO300 aux quatre routes à Chanteloup classé en zone NH, qui présente un intérêt pour la construction. Il n'est pas isolé et est dans la continuité de la zone construite. A ce jour il a un certificat d'urbanisme opérationnel en date du 26 juin 2019 et une décision de non opposition à une déclaration préalable en date du 26 octobre 2019. Il s'apprête à signer le 22 novembre 2019 un compromis de vente. Le métrage et le bornage du terrain ont été établis (document joint). Il demande avec un CU valable 18 mois pendant la durée duquel peut être déposé un permis de construire et une déclaration préalable valable 36 mois, quelles garanties il a que le passage du PLU en PLUiH n'aura pas d'incidences sur le projet ?



C C5 14/11/2019 Mme DENIS CHATELOUP indique que le projet de PLUiH propose de créer autour du village de la Tomasserie une zone urbanisable qui intègre leur maison d'habitation mais pas leur jardin alors qu'il est situé sur la même parcelle cadastrale (n°313). Il lui semble plus judicieux de tenir compte de cette délimitation cadastrale et d'intégrer la totalité de la parcelle 313. De même, la parcelle 314 reste classée en A. Pourtant elle est difficilement exploitable en raison de sa petite superficie et de sa forme irrégulière qui rendent le passage de tracteurs et autres matériels très difficile. Par ailleurs, l'ensemble du village est desservi depuis quelques années par l'assainissement collectif. Les canalisations traversent sa parcelle 314 pour rejoindre la station ou le poste de relèvement. Enfin, la commune de Chanteloup a récemment créé une liaison douce, facilitant grandement l'accès au bourg tout proche pour les habitants du village. L'ensemble de ces éléments plaident en faveur d'un rapprochement urbain « bourg-Tomasserie » et d'un classement de l'ensemble du village de la Tomasserie incluant la parcelle 314 en zone urbanisable. Cette action serait le prolongement logique et cohérent des actions antérieures de la municipalité.

C C6 16/11/2019 M. FOUCAULT SAULNIERES fais suite à une démarche collective des habitants de La Sorais qui souhaitent une requalification de zone A en zone Ah s'appuyant sur les caractéristiques de hameaux équivalents comme celui du Vil en Petit Fougeray. Il précise que la Sorais a un caractère résidentiel évident et est classé en A alors que Le Vil a un caractère agricole avec 2 exploitations et est classé en Ah avec des surfaces constructibles en dent creuse conséquente. Il ne voit pas la cohérence ni l'intérêt des habitants. Le terrain retenu par lui, de 800 m² (parcelle 2777) à La Sorais, Saulnières dispose de tous les équipements ou réseau et d'un accès aisé à la voirie existante. Sa requête, comme celle de ses voisins est de pouvoir, à un horizon de 10-15 ans de pouvoir densifier le terrain – partie de parcelle en configuration dite de « dent creuse » ou, de vacance mais de capacité suffisante, quasi urbanisé sans possibilité de construction agricole en lésant de ce fait en aucun cas la profession et contribuant à une économie de surface consommée, à une diversification des habitats, à une qualité de vie des résidents, répondant aux besoins des personnes âgées, à une économie des finances publiques. Il joint les plans.

C C7 21/11/2019 MME CAILLIBOT, LAILLE indique que suite à une donation elle est propriétaire de 3 parcelles d'une surface totale de 16320 m² au lieu-dit les communs à Crévin (ZA349, 352, 350). Elle a découvert une grande zone naturelle non existante au préalable qui empiète énormément sur le terrain et une surface à bâtir d'environ 8500m². Elle ne comprend pas cette décision à la vue du lotissement construit en face. Elle souhaite faire part de son opposition. Elle joint l'OAP « rue de la promenade où on voit la partie réduite de ses parcelles. On lui a sous-entendu qu'il serait préférable qu'un opérateur privé acquiert l'ensemble de la parcelle pour une opération d'ensemble. Elle a déjà vécu ce type de vente avec les terrains de sa mère à côté de la mairie de Crévin. Elle ne s'opposera pas à vendre ses deux parcelles d'une contenance d'environ 8500 m² à un aménageur mais elle souhaiterait que lui soit accordé de construire 2 maisons sur 2 parcelles privées (entre 800 et 1500 m² chacune) avec accès direct sur la route pour ses 2 filles. Elle souhaiterait que ces parcelles ne soient pas intégrées à l'OAP et qu'on la laisse faire une petite opération privée indépendante. Elle fera son affaire personnelle du système d'assainissement et autre.

Tresbœuf

T O1 28/10/2019 M et Mme PERRIN indiquent déposer ce jour un dossier (T C1)

T O2 non daté Mme LE MARCHAND de SAINT PRIEST, BAIN de BRETAGNE, demande de changer la dénomination du lieu-dit « BORGNERE » et « BORNIERE ». Elle signale une erreur sur le règlement graphique : les parcelles XL 48 et 49 sont des prairies et non des forêts avec plan de gestion. Elle demande un changement de classement de bâtiment de bleu en rouge pour les bâtiments des parcelles XL2 et XL51.

T O3 non daté M. HERSENT, TRESBOEUF souhaitent que les parcelles 56, 57, 58, 59, 60 passent de zone naturelle à zone agricole en épousant la ligne de niveau du Tertre à La Gravelle.

T O4 09/11/2019 Mme DUPLAN, Mme ESNAULT, M. FONTAINE, LES SAULNIERES propriétaires en indivision de la parcelle ZH99 indiquent que ce terrain est actuellement constructible, un certificat d'urbanisme ayant été délivré le 7 septembre 2018. Ils souhaitent que ce terrain reste en zone Ub.

T O5 09/11/2019 M. LACIRE SAULNIERE souhaite que la parcelle en continuité du lotissement classée 2AUB soit classée en 1AU comme prévu ors des échanges avec la municipalité. Il s'étonne que la parcelle ZH96 ne soit pas classée Ua.

T O6 09/11/2019 Mme NEUVEU, LALLEU demande quelles sont les solutions de rénovation possibles pour les bâtiments patrimoniaux (pierre de bâti ancien, moëllan etc...) d'une surface inférieure à 60 m². Cela l'interroge : tomberont ils en ruine ? De son point de vue ils sont à protéger notamment dans le lieux-dits ou parfois plus rien de construit n'est possible dans le nouveau PLUiH.

T C1 28/10/2019 M et Mme PERRIN (voir T O1) demande d'intégrer 2 terrains à construire dans le PLUiH. Ces terrains situés dans le Haut Pussac (ZP221, 226) ont été viabilisés en 2007 avec station d'épuration autonome, eau, électricité, téléphone. Un permis de construire a été accordé en 2007, la taxe des espaces naturel a été acquitté (1948€) (feuillet joint) et non remboursé. Pour des raisons personnelles, la construction n'a pas eu lieu. Toutefois compte tenu de la situation de ces terrains aujourd'hui bordés au sud par une surface boisée, au nord par 3 maisons, ces terrains ont un accès privé et aucune surface agricole dans les environs. Ils estiment logiques que ces terrains viabilisés qui ont couté cher soient intégrés en zone constructible d'autant plus que sinon ils deviendront des friches.

Ils apprennent que la commune a proposé un terrain à la Goupillère pour 3 terrains viabilisés. On peut comprendre que l'objectif du PLUiH soit de rapprocher les nouvelles habitations des bourgs mais leur cas est particulier : le village de Pussac est situé dans une enclave (2 en France) à proximité d'Ercé en Lamée (1.2 km) et à 4 km de Tresbœuf. Ces 2 villages, Haut et Bas Pussac ont été entièrement rénové et sont très prisés pour la location et la tranquillité qu'ils procurent. Ils nous invitent à venir constater sur place. Ils précisent qu'une demande récente au conseil municipal de Tresbœuf, conseillée par M. ROUAULT chargé du PLUiH à BPLC a reçu un avis défavorable. Ils demandent à Madame le Maire son avis qui leur a dit qu'il fallait s'adresser à la commission d'enquête lors de l'enquête publique, commission qui pourra prendre une décision positive. Joint le permis de construire.

T C2 14/11/2019 M. LOUIS (parcelles 88), Mme PARIS (parcelle 90) M. PHILIPOT (parcelle P PE 261), M. ESNAULT (parcelle 94), Mme DELAMARRE (parcelle 197), M. FOUCAULT (parcelle 277), SAULNIERE indiquent que dans le dossier il est écrit que l'objectif du PLUi était dans les 10-15 ans de constituer un projet cohérent et fédérateur dans un périmètre intercommunal, d'avoir un document applicable à toutes les communes, de mettre à jour les règles d'urbanisme local pour intégrer les réalités économiques locales en évitant notamment le mitage de l'espace agricole. Ils constatent au final que les seules zones retenues et susceptibles d'être urbanisées sont les centres bourgs exclusivement, possiblement les STECAL, les bâtiments anciens exigeant une forte rénovation (n°63.64.65.66). Sont exclus de fait les « gros hameaux » comme La Sorais qui présentent des configurations dites de « dents creuses » pouvant contribuer à la préservation des intérêts agricoles, par une absence de mitage, dans la perspective d'un besoin de construction à terme, à la diversification harmonieuse et la revitalisation des hameaux (une demande de tels espaces de qualité de vie existe), aux soucis des personnes âgées qui ne peuvent utiliser librement leur biens à des fins de prévoyance ou de transmission (le SCoT le préconise), à l'utilisation judicieuse d'espaces vacants, sans vocation agricole. De plus ces hameaux sont équipés de tous les réseaux, présentant de fait une viabilisation à moindre coût, voire nulle pour les finances communales. Dans ce contexte mais aussi dans un contexte plus particulier, les habitants de La Sorais ont des difficultés à comprendre, à titre de comparaison quelques dispositions générales appliquées diversement comme une zone A sur La Sorais à Saulnières, une zone Ah à Le Vil au Petit Fougeray. Pourtant les configurations sont comparables selon eux. Ils indiquent que la Sorais est équipée de tous les réseaux publics, u=y compris le tout-à-l'égout. Les parcelles visées sont d'un accès aisé aux voies existantes. Elles n'ont à l'évidence aucune vocation agricole. Actuellement, la vocation de La Sorais est résidentielle, sans caractère agricole et ne lèse pas la profession agricole. A Terme, La Sorais a également une vocation résidentielle évidente. Ils demandent pourquoi Le Vil est classé en zone Ah et la Sorais en zone A, sur quel critère objectif ? Selon eux, La Sorais n'a pas de potentiel agricole pour les surfaces concernées et répond tout autant sinon mieux à la définition de la zone Ah. En revanche on peut considérer que Le Vil présente de nombreuses « dents creuses » dont les surfaces sont très conséquentes. Ils demandent si ce hameau est pourvu du tout à l'égout, quelles dessertes pour les parcelles, quels réseaux ? Ils demandent donc une compensation et une requalification en zone Ah des surfaces de La Sorais, au moins les plus réduites qui sont sans capacité agricole mais de capacité suffisante pour être constructibles.

Référence	Auteur	commune	autre	classification bâtiment	constructibilité parcelles	emplacements réservés	haie/bocage	OAP	règlement écrit	règlement graphique autre U	zones humides
BBC15	Houdin Jacqueline	Bain-de-Bretagne				X		X			
BBC14	GENDROT Daniel	Crevin									
BBC13	MORIN Anne-Marie	Teillay		X	X						
BBC12	PRINCEN Jean-Marie	Pancé			X						
BBO34	MARCHAND Philippe	Teillay			X						
BBO33	JOLIVEL Marcel	Teillay					X			X	
BBO32	MOREL Michel	Le Petit-Fougeray			X						
GFO5	TESSIER Roger	La Dominelais		X							
BB	LANE emile	Le Petit-Fougeray		X	X						
BBO30	LUNEL Robert et Odette	La Bosse-de Bretagne			X						
BBO29	CHENOT Bastien	Pancé		X							
BBO28	GIBOIRE Patrick	Teillay			X						
BBO27	ROBIN Fabien	Ercé-en-Lamée			X						
BBO26	BOUTOILLE Guillaume	Pléchatel							X		X
BBO25	DUDOUET	Bain-de-Bretagne		X							
BBO24	DEBROISE julien et Elise	Ercé-en-Lamée		X							
BBO23	LAIR-DUBRAY Maxent	Pancé			X						
BBC10	GENDROT Albert	Chanteloup			X						
BBO22	DEGRENNÉ Didier	Teillay								X	
BBO21/BBC9	LEGENDRE Marcel	Saint-Sulpice-des-Landes			X						
BBO20/BBC8	PIEL Michel	Pléchatel			X						
GFC3	HERAUD Robert	Grand-Fougeray	X				X				
GFO22	GOGUET Jackie	Sainte-Anne-sur-Vilaine			X						
GFC2	RUANLT Hervé	Grand-Fougeray		X							
GFO20	CHAUVIN Bernard	Grand-Fougeray			X		X				

GFO19	LEFEUVRE Gilbert	Grand-Fougeray			X						
GFO18	DE PIOGER Patrick	Grand-Fougeray		X	X						
GFO17	BEURION Elisabeth	Grand-Fougeray			X						
GFO16/GFC1	DUTEMPLE Pascale	Grand-Fougeray		X	X					X	
GFO15	BRIAND Evelyne et DUBOIS Marie-Françoise	La Dominelais	X								
GFO14	MENAGER André	Grand-Fougeray		X							
GFO13	LELIEVRE Jean Paul	La Dominelais		X							
GFO12	COLLIN Michel	Saint-Sulpice-des-Landes		X							
GFO11	BEURION-BIGOT Elisabeth	Le Sel-de-Bretagne			X						
CO16	PIROLLEY Marjorie	Crevin	X								
CO15	DOMAIN Loic	Chanteloup									
RE40	Anonyme	La Dominelais								X	
RE45	BESNIER Christophe	Ercé-en-Lamée								X	
CE2/RE42	Bonnard Franck	La Couyère			X						
RE44	DOMAIN LOIC	Chanteloup		X							
RE43	bricaud florent et emmanuel	Crevin	X		X					X	X
CE2/RE42	BONNARD Franck	La Couyère			X						
RE41	GIBOIRE Jean-Luc	Ercé-en-Lamée						X			
BBO31	Anonyme	Crevin						X			
RE39	gaultier marc	La Dominelais	X							X	
RE38	GUIBERT Gaetan	Sainte-Anne-sur-Vilaine					X				
RE37	CHENOT Bastien	Pancé		X	X						
RE 36	BRICAUD JEAN	La Dominelais									X
RE35	le normand anne	L'ensemble du territoire	X				X				X
BBC7	VIELEROBE Patrick	Ercé-en-Lamée			X						
RE34	guinard quentin	Crevin							X		

RE33	HOUDIN Rose-Marie	Bain-de-Bretagne								
RE32	Rouhaud - Avocat Jean-François	Grand-Fougeray			X			X		X
RE31	PINOT Laurence	Bain-de-Bretagne	X		X			X		X
RE32	VIA AVOCATS VIA AVOCATS	Bain-de-Bretagne				X				
BBC6	BEAUFILS Hervé	Poligné			X					
CO16	PIROLLEY Marjorie	Crevin	X			X				
CO15	DOMAIN Loic	Chanteloup			X					
BBO18	LACIRE Jean-Claude	Saulnières			X					
BBO17	JOLIVEAU Michel	Bain-de-Bretagne			X					
BBO16	DE CONIAC	Bain-de-Bretagne			X					
BBO15	ROCHERY Daniel	Pancé			X	X				
BBO14	RINFRAY Gilles	Ercé-en-Lamée	X	X						
RE27	M. OUHANNOU Amine	Crevin			X					
RE28	BURLION HERVE	Crevin			X				X	
RE29	Ouhannou Amine	Grand-Fougeray			X					
RE26	HOUSSAIS isabelle	Sainte-Anne-sur-Vilaine	X					X		
RE25	PLANCHENAU ESTELLE	Tresbœuf							X	
RE24	Anonyme	Tresbœuf		X						
CE1	Blot Camille	La Couyère			X					
RE22	DUJOL Benoit	L'ensemble du territoire	X							
RE21	Terrien flavie	L'ensemble du territoire	X							
RE20	Perroteau Nadia	Grand-Fougeray						X		
RE19	Anonyme	Ercé-en-Lamée			X				X	
RE18	BERTON Jean-Eric	La Dominelais						X		
RE17	DENIS Vincent	La Couyère			X		X			
CC6	FOUCAULT Michel	Saulnières			X					
BBC5	ETENDARD Claude	Teillay			X					

BBC4	DELAUNAY Gilbert et Nicole	La Couyère		X							
RE16	PRUNAUT Patrick	Ercé-en-Lamée			X						
RE15	LEGENDRE DENIS	Crevin						X			
RE14	Gaston Mathilde	L'ensemble du territoire	X				X		X		X
CC5	DENIS Anne	Chanteloup			X						
CC4	SIMONNEAUX Joseph	Chanteloup			X						
CO14	SAUMON	Chanteloup			X						
CO13	LARCHER	Crevin			X						
CO12	GENDROT Monique	Crevin			X						
CO11	DUGUE Denis	Pancé					X				
CO10	PHILIPPE Ernest	Le Petit-Fougeray		X					X		
CO9	THELOHAN Patrick	Chanteloup			X	X			X		
RE13	Anonyme	L'ensemble du territoire									
CO8	SOUFFLEUX Daniel	Saint-Sulpice-des-Landes			X						
CO7	TAILLANDIER Jean	Pancé								X	
CO6	BRISARD Pierre	Crevin			X						
CO5	LOIRET JOEL	Chanteloup							X		
RE11	LEGENDRE	La Dominelais		X							
RE12	MORICEAU	La Dominelais		X							
BBO13	GAGEOT Franck	Grand-Fougeray			X						
BBC3	Mellet Yvon	Bain-de-Bretagne	X								X
BBC2	LE MOAL Jean	Saint-Sulpice-des-Landes			X						
TO6	NEVEU Liliane	L'ensemble du territoire							X		
TO5	LACIRE André	Saulnières			X						
TO4	DUPLAN, ESNAULT, FONTAINE	Saulnières			X						
RE10	Jolivel Famille	La Bosse-de Bretagne						X			X
CO2	DENIS VINCENT	Crevin									X

RE8	JJolivel Jean-Yves	Pancé			X					
RE7	BERTON Jean-Eric	La Dominelais				X				
TO3	HERSANT Jean-Marc	Tresbœuf							X	
TO2	LE MARCHAND DE SAINT-PRIEST Isabelle	Bain-de-Bretagne		X					X	
TC1	PERRIN Paul et Sabine	Tresbœuf			X					
CO4/CC7	CAILLIBOT Joelle	Crevin			X					
CO3	PIVANT Loic	Pancé			X					
CC5	DENIS	Chanteloup			X					
CO1/CC2/CC	JARRET Isabelle	Crevin			X					
CC1	JAOUEN Michèle	Poligné		X						
BBO12	CREACH Jean-Pierre	Pléchatel							X	
BBO11	JAHENY Karine	Crevin		X						
BBC11	TESSIER Roger	La Dominelais		X						
BBO9	JOURDAN Valérie	Bain-de-Bretagne						X		
BBO8	PIEL Annie	Saulnières			X					
BBC2a	DEMY Jean-Pierre	Bain-de-Bretagne			X					
BBO7/BBC2a	GLORO Emmanuelle	Bain-de-Bretagne			X					
BBO6	CHOPIN Yves	La Dominelais							X	
GFO10	MESNAGE Cecile	Sainte-Anne-sur-Vilaine	X							
GFO9	CHRETIEN Maryse et Bertrand	La Dominelais			X					
GFO2	LAVOLLEE Gilles	Grand-Fougeray			X					
GFO7	GAUTIER Dominique	L'ensemble du territoire						X		
GFO6	BEAUVAIS Vincent et Elodie	Grand-Fougeray			X					
BBO10	TESSIER Maurice	La Dominelais		X						
CE1	La Demeure du Pont	La Couyère			X				X	
RE6	LEZOT VERONIQUE	Bain-de-Bretagne			X					

RE4	LUGAND Benoit	Chanteloup						X			
RE3	LEVEIL ANTHONY	Sainte-Anne-sur-Vilaine				X					
GFO4	MERCIER Jean-François	L'ensemble du territoire	X								
GFO3	BARME Patrick	Grand-Fougeray			X						
GFO8	LAVOLLEE Gilles	Grand-Fougeray		X							
GFO1	HAMON Marie-Annick	Grand-Fougeray								X	
RE2	RIBOT odile	La Dominelais		X							
RE1	TOURILLON Monique	La Dominelais				X					
BBO5	Tulane fabrice	Pancé				X					
BBO3/BBO4	Degrenne Didier	Teillay			X						
BBC1	Marchand Fabrice	Bain-de-Bretagne			X						
BBO2	Thébault marie Thérèse	Pléchatel			X						
BBO1	CAILLIBOT Christian	Bain-de-Bretagne	X								

Réponse du pétitionnaire aux observations du public

Thème	Référence Commission d'enquête	Référence BPLC	Nom	Commune	Réponse BPLC
Autre	CO16	O63 / O59	PIROLLEY Marjorie	Crevin	Le terrain concerné est la parcelle ZB n°335. La limitation des vitesses sur la RD tout comme l'amélioration de visibilité sont hors champ d'application du PLUiH et relèvent de la compétence du Département. Ces observations n'appellent aucune modification. La réalisation de cheminements piétons jusqu'au hameau du Menhir n'est pas programmée à ce jour.
Autre	RE22	ON24	DUJOL Benoit	L'ensemble du territoire	La stratégie retenue par la collectivité va dans le sens de cette observation. Le PLUiH protège certains éléments (linéaires bocagers, arbres isolés) au titre de l'article L.51-23 du Code de l'urbanisme. Conformément à ce qui est présenté dans le tome 3 du rapport de présentation (p.55), seuls les bois représentant un intérêt écologique ou paysager significatifs, dont ceux inclus en site Natura 2000, sont classés en espaces boisés classés. Il est donc envisagé de corriger le règlement graphique.
Autre	RE21	ON23	TERRIEN Flavie	L'ensemble du territoire	La servitude de protection des captages d'alimentation en eau potable (servitude AS1) sera complétée.
Autre	GFO10	O15	MESNAGE Cécile	Sainte-Anne-sur-Vilaine	Voir référence RE22.
Autre	GFO4	O9	MERCIER Jean-François	L'ensemble du territoire	Les articles 3.1.2.1 des zones UA, UB, UC et UE prévoient que dans les opérations d'ensemble, toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement doux (vélo, piéton). De nombreux emplacements réservés ont de plus été mis en place en vue de la création de liaisons douces. Cette observation n'appelle donc aucune modification.
Autre (ZAU)	BBO1	O1	CAILLIBOT Christian	Bain-de-Bretagne	Des travaux ayant permis l'amélioration de la capacité des réseaux EU et EP en 2014, il est envisagé d'intégrer ce secteur en 1AUc (1,4 ha, 29 logements).
Autre	GFO15	O68	BRIAND Evelyne et DUBOIS Marie-Françoise	La Dominelais	Il est envisagé de protéger le calvaire en tant qu'« élément bâti à protéger » dans le règlement graphique.
Classification bâtiment	GFO5	O90	TESSIER Roger	La Dominelais	Ce point a été vérifié. Mme Tessier a arrêté son exploitation et Mr Bricault n'utilise plus les bâtiments de Mme Tessier. Il s'avère par ailleurs que les 2 étoiles (576 et 577) sont à supprimer, les deux bâtiments étant déjà des habitations.
Classification bâtiment	BBO29	ON39	CHENOT Bastien	Pancé	18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau La Cour Hautière n'a pas été retenu en raison de la présence d'un bâtiment agricole (voir annexe n°1 du tome 1 du rapport de présentation) et de la faiblesse des potentialités d'accueil de nouveaux logements en densification (voir critères de sélection p.79 du tome 3 du rapport de présentation), étant précisé que le terrain concerné n'est pas situé en densification. Il n'est donc pas envisagé de modifier ce point. Plusieurs dispositions de la zone A vont dans le sens de la seconde observation (rénovation des bâtiments existants, extensions des habitations existantes, changement de destination d'anciens bâtiments agricoles,

					dont certains situés sur le hameau de la Cour Hautière). Cette observation n'appelle donc aucune modification.
Classification bâtiment	BBO25	O83	DUDOUET	Bain-de-Bretagne	Le bâtiment concerné (tôle/parpaings), situé sur la parcelle WA n°15, ne répond pas aux critères retenus pour la sélection (voir tome 3 du rapport de présentation p.86). Il n'est donc pas envisagé de le désigner comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
Classification bâtiment	BBO24	O82	DEBROISE Julien et Elise	Ercé-en-Lamée	Le bâtiment concerné, situé sur la parcelle YM n°30 répond aux critères retenus pour la sélection (voir tome 3 du rapport de présentation p.86). Il est envisagé de le désigner comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
Classification bâtiment	GFC2/GFO21	O74	RUAULT Hervé	Grand-Fougeray	Le bâtiment situé sur la parcelle YM n°58 répond aux critères retenus pour la sélection (voir tome 3 du rapport de présentation p.86). Il est envisagé de le désigner comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Celui situé sur la parcelle YS n°50 (fortement remanié, apparence de hangar, tôle fibro) ne répond pas aux critères retenus pour les changements de destination.
Classification bâtiment	GFO14	O67	MENAGER André	Grand-Fougeray	Le bâtiment concerné, situé sur la parcelle YH n°66 répond aux critères retenus pour la sélection (voir tome 3 du rapport de présentation p.86). Il est envisagé de le désigner comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
Classification bâtiment	GFO13	O66	LELIEVRE Jean Paul	La Dominelais	Le diagnostic agricole réalisé en 2017 indique que les bâtiments sont liés aux exploitations agricoles de l'EARL Sequoia M.Lelièvre, Cette exploitation a cessé en 2019. Cette observation n'appelle pas de modification, seules les désaffectations antérieures à 2017 étant prises en compte.
Classification bâtiment	GFO12	O65	COLLIN Michel	Saint-Sulpice-des-Landes	Il est envisagé de corriger l'annexe du règlement n°5d (inversion des photos relatives aux bâtiments n°543 et 544).
Classification bâtiment	RE44	O58	DOMAIN LOIC	Chanteloup	18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau des Quatre Routes n'a pas été retenu en raison de l'impact paysager et des risques liés à l'urbanisation diffuse linéaire le long de la RD (voir critères de sélection p.79 du tome 3 du rapport de présentation). Il n'est donc pas envisagé de modifier ce point. Concernant le projet de rénovation, le règlement de la zone A permet la rénovation des bâtiments existants. La création d'une annexe et d'une extension est rendue possible pour une habitation, ce qui n'est pas le cas du bâtiment concerné actuellement.
Classification bâtiment	RE24	ON26	Anonyme	Tresboeuf	Les 4 bâtiments concernés, situés sur les parcelles ZR n°47, 49, 60 répondent aux critères retenus pour la sélection (voir tome 3 du rapport de présentation p.86). Il est envisagé de les désigner comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
Classification bâtiment	BBC4	O50	DELAUNAY Gilbert et Nicole	La Couyère	La création d'un périmètre délimité des abords, permettant l'ajustement du périmètre de 500 mètres autour du Château du Plessis (servitude AC1), est toujours à l'étude. Il est envisagé de l'intégrer via une procédure d'évolution ultérieure du PLUiH.
Classification bâtiment	RE11	ON8	LEGENDRE	La Dominelais	Il est envisagé de décaler l'étoile vers le sud. Le bâtiment repéré correspond à l'ancienne étable au sud de la maison.
Classification bâtiment	RE12	ON4	MORICEAU	La Dominelais	Il envisagé de supprimer l'étoile, le bâtiment désigné étant bien une habitation.

Classification bâtiment	CC1	O24	JAOUEN Michèle	Poligné	Le bâtiment concerné est en zone Ah et n'est pas classé en « petit patrimoine bâti » dans le projet de PLUiH. Le règlement écrit du PLUiH ne fait pas obstacle aux travaux évoqués dans l'observation (rénovation, surélévation, destruction partielle, extension, construction d'une annexe). Cette observation n'appelle donc pas de modification. Il est précisé néanmoins que ce bâtiment est à considérer comme une « construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural » (voir définition dans le lexique du règlement écrit). Sur l'ensemble du territoire, les travaux envisagés sur ce type de constructions sont soumis à permis de démolir (article Ah 1.2.7) et à certaines conditions (article Ah 2.2.2.).
Classification bâtiment	BBO11	O22	JAHENY Karine	La Dominelais	Il est indiqué dans l'observation que l'EARL Gandeboeuf a cessé son activité en 2005. Le diagnostic agricole réalisé en 2017 indique que les bâtiments sont liés à l'exploitation agricole de l'EARL de la Chouanière. Après vérification, ce bâtiment n'est plus en activité depuis 2017. Il est donc envisagé de modifier la couleur de l'étoile.
Classification bâtiment	BBC11	O90	TESSIER Roger	La Dominelais	Voir référence GFO5
Classification bâtiment	BBO10	O10	TESSIER Maurice	La Dominelais	Voir référence GFO5
Classification bâtiment	GFO8	O13	LAVOLLEE Gilles	Grand-Fougeray	Il n'est pas envisagé de rendre constructible la parcelle YP n°86b (bâtiments isolés), ni de désigner les bâtiments comme pouvant changer de destination (voir critères de sélection dans le tome 3 du rapport de présentation p.86), ni d'intégrer la parcelle YP n°138 à la zone UB (en extension, exploitée, en intégralité dans la marge de recul de la RD, hors zone d'assainissement collectif).
Classification bâtiment	RE2	ON2	RIBOT Odile	La Dominelais	Le bâtiment concerné est effectivement une habitation. Il est donc envisagé de supprimer l'étoile.
Constructibilité parcelles	BBC12	O94	PRINCEN Jean-Marie	Pancé	Il est envisagé de conserver la délimitation du STECAL telle que dans le projet de PLUiH arrêté.
Constructibilité parcelles	BBO34	O93	MARCHAND Philippe	Teillay	Il n'est pas envisagé de rendre la parcelle ZT n°111 constructible. 18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau La Chapelle, situé en zone de vulnérabilité moyenne du périmètre de captage de Bonnefontaine, n'a pas été retenu (voir critères de sélection p.79 du tome 3 du rapport de présentation).
Constructibilité parcelles	BBO32	O91	MOREL Michel	Le Petit-Fougeray	Le terrain concerné est la parcelle WB n°349. Il n'est pas envisagé de la rendre constructible. 18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau de La Basse Chauvière n'a pas été retenu en raison de l'impact paysager lié à l'urbanisation diffuse linéaire et de la faiblesse des capacités de densification restantes (voir critères de sélection p.79 du tome 3 du rapport de présentation).
Constructibilité parcelles	BBO30	O88	LUNEL Robert et Odette	La Bosse-de-Bretagne	Il n'est pas envisagé de modifier le zonage de la parcelle ZN n°52, classée en zone N du PLUiH en raison de la présence d'une zone humide et d'une zone inondable. Il est précisé que l'atlas des zones inondables est élaboré par la DDTM.
Constructibilité parcelles	BBO28	O86	GIBOIRE Patrick	Teillay	La parcelle ZL n°90 représente environ 7000 m ² et est située en extension du bourg (pré). Il n'est pas envisagé de l'intégrer en zone AU à vocation d'habitat, au regard de l'obligation de compatibilité du PLUiH avec le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine en matière de production de logements.

Constructibilité parcelles	BBO27	O85	ROBIN Fabien	Ercé-en-Lamée	Il n'est pas envisagé de créer de STECAL à ce stade de la procédure (activité non existante lors de l'inventaire et projet d'implantation en cours dans le parc d'activités des Ajoncs d'Or).
Constructibilité parcelles	BBO23	O81	LAIR-DUBRAY Maxent	Pancé	La Collectivité envisage de maintenir la parcelle AB n°220 en zone 2AUB, afin de permettre une urbanisation par opération d'ensemble de ce secteur.
Constructibilité parcelles	BBC10	O80	GENDROT Albert	Chanteloup	18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau Pouez n'a pas été retenu, en raison de son éloignement par rapport au bourg et des faibles capacités de densification restantes (voir critères de sélection p.79 du tome 3 du rapport de présentation). Il est précisé que la parcelle ZD n°46 est une parcelle agricole cohérente située en extension du hameau. Il n'est donc pas envisagé de modifier ce point.
Constructibilité parcelles	BBO21/BBC9	O78	LEGENDRE Marcel	Saint-Sulpice-des-Landes	Il n'est pas envisagé de rendre constructibles les parcelles ZL 89 (0,35 ha) et 92 (0,5 ha), la Collectivité souhaitant limiter l'urbanisation diffuse en entrée de bourg et resserrer le développement autour de la zone desservie par l'assainissement collectif.
Constructibilité parcelles	BBO20/BBC8	O19	PIEL Michel	Pléchâtel	Il est envisagé d'intégrer la parcelle ZR n°211 au STECAL Ah, afin d'intégrer le projet de division en cours.
Constructibilité parcelles	GFO22	O75	GOGUET Jackie	Sainte-Anne-sur-Vilaine	Il est envisagé d'intégrer la parcelle ZW n°264 au STECAL NLE, dont le périmètre sera par ailleurs ajusté au plus près des besoins (avis CDPENAF et Commune) pour le développement de la halte nautique (en bordure de la Vilaine), du restaurant et d'une aire de camping.
Constructibilité parcelles	GFO19	O72	LEFEUVRE Gilbert	Grand-Fougeray	La parcelle XC n°221 est située en extension du hameau Le Tertre Rioux. Il n'est pas envisagé de l'intégrer en zone Ah, la collectivité souhaitant limiter les potentiels d'extension d'urbanisation en dehors des bourgs.
Constructibilité parcelles	GFO17	O70	BEURION Elisabeth	Grand-Fougeray	Il n'est pas envisagé de rendre ces deux parcelles constructibles, les objectifs de production de logements fixés par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine ayant déjà été atteints sur la commune : <ul style="list-style-type: none"> - XC n°195 d'une superficie de 7010 m² (extension, corridor écologique) - YO n°02 d'une superficie de 1 ha (extension).
Constructibilité parcelles	GFO11	O64	BEURION-BIGOT Elisabeth	Le Sel-de-Bretagne	Il n'est pas envisagé de rendre les parcelles WB n° 172, n° 173 a et le nord de la parcelle WB n°566 constructibles, les objectifs de production de logements fixés par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine étant déjà été atteints sur la commune. Elles participent de plus d'une ceinture verte le long du ruisseau, entre le nouveau quartier d'habitation et les parcelles agricoles. Concernant les parcelles WB n°300 et 301, elles sont incluses dans le périmètre de la ZAC La Vallée (voir annexe 6k) et ciblées pour la réalisation d'une continuité piétonne entre le futur quartier et la rue Duguesclin. Il n'est donc pas envisagé de faire évoluer le zonage sur ce point.
Constructibilité parcelles	CE2/RE42	ON44	BONNARD Franck	La Couyère	Un zonage N a été retenu pour la parcelle C n°184 du fait de l'existence d'une ancienne carrière (aujourd'hui remblayée) et du risque d'instabilité des fondations. Il s'agit d'une parcelle en sortie de bourg insérée dans un contexte naturel paysager et boisé et non desservi par les réseaux, à la différence de la parcelle C n°190 citée. Maintenu en zone UA du fait de sa situation dans le tissu urbain, celle-ci fait l'objet d'un tramage inconstructible. Il est précisé que l'antenne relais citée n'est pas intervenue dans la réflexion. Il n'est donc pas envisagé de modifier le zonage.

Constructibilité parcelles	BBC7	O61	VIELEROBE Patrick	Ercé-en-Lamée	Le périmètre du STECAL Ae a été délimité de façon trop restreinte pour permettre l'évolution de l'activité de fabrication de palettes existante telle que décrite (construction d'un hangar de stockage de 1500 m ² sur la parcelle n°22 et 157). Il est donc envisagé d'ajuster le périmètre, étant précisé que : <ul style="list-style-type: none"> - Le jardin d'habitation situé au nord-ouest sera exclu du périmètre Ae. - Un zonage Ae1 sera mis en place sur les espaces dédiés au stockage (sud des parcelles n°22 et 157 ; nord de la parcelle n°103).
Constructibilité parcelles/Ae	BBC6 /BO19	O60	BEAUFILS Hervé	Poligné	Le périmètre du STECAL Ae a été délimité de façon trop restreinte pour permettre l'évolution de l'activité de transport existante. Il est donc envisagé d'agrandir le périmètre avec un zonage Ae1 (permettant la création de stationnements) sur les parcelles 18 et 60, étant précisé que seules les extensions des bâtiments existants sont autorisées dans la marge de recul associée à la RN137.
Constructibilité parcelles	CO15	ON46	DOMAIN Loïc	Chanteloup	Si la construction est effectivement une habitation ou si elle le devient avant l'entrée en vigueur du PLUiH, cette observation n'appelle pas de modification (possibilité d'extensions et de création d'annexes). Dans le cas contraire, son emprise au sol étant de 45 m ² , elle ne remplit pas les critères retenus pour les changements de destination (voir tome 3 du rapport de présentation p.86).
Constructibilité parcelles	BBO18	O57	LACIRE Jean-Claude	Saulnières	Il paraît en effet souhaitable, compte-tenu de la proximité immédiate des terrains concernés de voies ouvertes au public et des réseaux électricité, eau et assainissement ayant une capacité suffisante pour desservir les 10 constructions projetées, de préférer un zonage 1AUB à un zonage 2AUB. Il est toutefois précisé que l'échéancier prévisionnel de l'OAP du bourg indique une urbanisation à court/moyen terme pour le secteur « Les Pointellières » et à long terme pour le secteur « Maison Philippe ».
Constructibilité parcelles	BBO17	O56	JOLIVEAU Michel	Bain-de-Bretagne	La parcelle YO n°0337 représente environ 2,5 ha. Elle est en zone A dans le PLU en vigueur et en zone N dans le projet de PLUiH. Il n'est pas envisagé de l'intégrer en zone AU à vocation d'habitat, au regard de l'obligation de compatibilité du PLUiH avec le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine en matière de production de logements et de la stratégie d'intensification urbaine retenue par la Commune.
Constructibilité parcelles / NLE	BBO16	O55	DE CONIAC	Bain-de-Bretagne	En l'absence d'opérationnalité réelle du projet sur ce secteur (voir avis CDPENAF), il n'est pas envisagé d'agrandir le périmètre du STECAL NLE, dont la superficie représente déjà 3,8 ha.
Constructibilité parcelles	RE27	ON31	M. OUHANNOU Amine	Grand-Fougeray	Il n'est pas envisagé de modifier le découpage de la zone UB, délimitée de manière homogène le long de la RD 69, sans changement par rapport au PLU en vigueur.
Constructibilité parcelles	RE29	ON29	OUHANNOU Amine	Grand-Fougeray	Voir référence RE27
Constructibilité parcelles / NLE	CE1 /RE23	ON7/ ON25	BLOT Camille	La Couyère	Le périmètre du STECAL NLE a été délimité de façon trop restreinte pour permettre l'évolution de l'activité de réception/hébergement existante telle que précisée (stationnements, hébergement). Il est donc envisagé d'agrandir le périmètre suivant le plan joint, étant rappelée la marge de recul applicable le long de la RD.
Constructibilité parcelles	CC6/TC2	O52	FOUCAULT Michel	Saulnières	18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau de La Sorais n'a pas été retenu en raison de la présence d'un bâtiment agricole (voir annexe n°1 du tome 1 du rapport de présentation) et de la faiblesse des potentialités d'accueil de nouveaux logements en densification (voir critères de sélection

					p.79 du tome 3 du rapport de présentation) étant précisé que les terrains visés sur les parcelles ZB n°88 a et b, 90, 94, 197 et 261 ne sont pas situées en densification. Il n'est donc pas envisagé de modifier ce point. Le hameau du Vil est cité. Il convient de préciser que : - La collectivité envisage d'ajuster le périmètre de ce STECAL afin de prendre en compte l'avis de la CDPENAF. - Aucun bâtiment agricole n'a été recensé dans ce hameau (voir annexe n°1 du tome 1 du rapport de présentation).
Constructibilité parcelles	BBC5	O51	ETENDARD Claude	Teillay	Les terrains visés sont en zone 1AUB du PLUiH. Cette observation n'appelle donc aucune modification.
Constructibilité parcelles	RE16	ON18	PRUNAUT Patrick	Ercé-en-Lamée	La délimitation du périmètre du STECAL Ae ne permet pas l'évolution de l'activité de minoterie existante telle que précisée (création d'un bâtiment en profondeur par rapport à la zone inondable). Il est donc envisagé d'ajuster le périmètre.
Constructibilité parcelles	CC5/CO2	O26 / O49	DENIS	Chanteloup	L'ouest de la parcelle ZL n°313, les parcelles ZL n°314 et 315 sont situées en extension du hameau La Tomasserie et concernées par un périmètre de 100 mètres autour d'un bâtiment agricole. Il n'est pas envisagé de les intégrer en zone Ub, la collectivité souhaitant limiter les potentiels d'extension d'urbanisation en dehors des bourgs.
Constructibilité parcelles	CC4	O48	SIMONNEAUX Joseph	Chanteloup	18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau des Quatre Routes n'a pas été retenu en raison de l'impact paysager et des risques liés à l'urbanisation diffuse linéaire le long de la RD (voir critères de sélection p.79 du tome 3 du rapport de présentation). Il n'est donc pas envisagé de modifier ce point. Concernant les incidences de l'approbation du PLUiH sur le projet, qui a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnel en juin 2019 (valable 18 mois) suivi d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable en octobre 2019, ce point est régi par l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme. Au regard de cet article, et si la collectivité n'a pas prononcé un sursis à statuer au motif que le projet est susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUiH, le certificat d'urbanisme opérationnel sera toujours valable après approbation du PLUiH, et ce jusqu'à la fin de sa période de validité.
Constructibilité parcelles	CO14	O47	SAUMON	Chanteloup	Il envisagé d'étendre le zonage UA à l'intégralité de la parcelle AB n°497.
Constructibilité parcelles	CO13	O46	LARCHER	Crevin	La zone UB a été délimitée par rapport au jardin existant. La parcelle ZE n°116 (pré), située en extension du hameau de La Lande du Moulin, a été exclue. Il n'est pas envisagé de l'intégrer en zone Ub, la collectivité souhaitant limiter les potentiels d'extension d'urbanisation en dehors des bourgs.
Constructibilité parcelles	CO12	O45	GENDROT Monique	Crevin	Le terrain concerné est la parcelle ZB n°146 (et non ZD n°146) d'une superficie de 1,3 ha. Il n'est pas situé en continuité du bourg. Il n'est pas envisagé de le rendre constructible.
Constructibilité parcelles	CO8	O41	SOUFFLEUX Daniel	Saint-Sulpice-des-Landes	Il s'agit d'une parcelle non bâtie. Il n'est pas envisagé de modifier le découpage de la zone UA, délimitée de manière homogène sur les parcelles voisines.
Constructibilité parcelles	CO6	O39	BRISARD Pierre	Crevin	Les terrains concernés représentent une superficie d'environ 2,4 ha. Il est précisé qu'il n'existe pas de périmètre 1AUE sis La Boulangerie. Quoi qu'il en soit, il n'est pas envisagé de les intégrer en zone 1AUE, au regard de l'obligation de compatibilité du PLUiH avec le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine en matière de

					de développement économique et de la forte sensibilité paysagère de ce site en entrée de bourg. La zone 1AUL à proximité répond aux besoins de la Commune en matière d'équipements.
Constructibilité parcelles	BBO13	O37	GAGEOT Franck	Grand-Fougeray	Il est envisagé un zonage UA pour l'intégralité des parcelles AC 192 et 437 (jardin et garage).
Constructibilité parcelles	BBC3	O36	MELLET Yvon	Bain-de-Bretagne	Il est envisagé d'intégrer cette demande du Département (Projet « Mobilité en 2025 »), en cohérence avec les orientations du PADD selon lequel « Des emplacements pour la création d'une nouvelle aire [de covoiturage] et d'un arrêt de transport en commun pourront notamment être prévus au niveau de l'extension du PA de Château-Gaillard » (p.15).
Constructibilité parcelles	BBC2	O35	LE MOAL Jean	Saint-Sulpice-des-Landes	Il n'est pas envisagé de modifier le zonage de la parcelle ZM n°14. 18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau du Breuil n'a pas été retenu en raison de la faiblesse des potentialités d'accueil de nouveaux logements en densification et de la présence d'un bâtiment agricole à proximité (voir critères de sélection p.79 du tome 3 du rapport de présentation). Il est précisé que la rénovation, les extensions et annexes des habitations existantes sont possibles en zone A.
Constructibilité parcelles	TO5	O33	LACIRE André	Saulnières	Concernant la parcelle ZK n°184, voir référence BBO18. La parcelle ZH n°96 est une parcelle agricole de 2,3 ha cohérente située en continuité du bourg. Il n'est pas envisagé de l'intégrer en zone AU, les objectifs de production de logements fixés par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine ayant déjà été atteints sur la commune.
Constructibilité parcelles	TO4	O32	DUPLAN, ESNAULT, FONTAINE	Saulnières	La parcelle ZH n°133 est une parcelle agricole de 3,6 ha cohérente située en continuité du bourg. Il n'est pas envisagé de l'intégrer en zone AU, les objectifs de production de logements fixés par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine ayant déjà été atteints sur la commune.
Constructibilité parcelles	RE8	ON10	JOLIVEL Jean-Yves	Pancé	Le secteur concerné « Le Champ de La Fontaine » fait l'objet d'une OAP (pièce 3a, p.146). Celle-ci indique de soigner la transition avec les constructions de la rue des Papinais. Il est envisagé de compléter ce point avec un objectif de préservation maximale des vues depuis les habitations.
Constructibilité parcelles	TC1 /TO1	O29	PERRIN Paul et Sabine	Tresboeuf	18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau du Haut Pussac n'a pas été retenu en raison de la faiblesse des potentialités d'accueil de nouveaux logements en densification (voir critères de sélection p.79 du tome 3 du rapport de présentation). Il n'est donc pas envisagé de modifier ce point. Le hameau de la Goupillère est cité. Il est en zone A du PLUiH.
Constructibilité parcelles	CO4/CC7	O28	CAILLIBOT Joëlle	Crevin	Les terrains concernés sont en zone A du PLU vigueur. Dans le projet de PLUiH, ils sont en zone 2AUB (partie sud), en l'absence de réseau d'assainissement collectif à proximité immédiate, et N (partie nord), en raison de la présence d'une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique et d'un cours d'eau (voir méthode de délimitation la zone N p.81 et 82 du tome 3 du rapport de présentation). Le programme de 4 logements devra faire l'objet d'une demande de Permis d'Aménager, après ouverture à l'urbanisation de la zone et en compatibilité avec les OAP. La zone N interdit seulement la construction de nouveaux bâtiments agricoles et non l'exploitation des terres. La collectivité n'envisage pas de faire évoluer le zonage sur ce site, étant précisé que sa sensibilité environnementale est soulevée par la MRAE dans son avis (p.15).

Constructibilité parcelles	CO3	O27	PIVANT Loïc	Pancé	L'observation relative aux changements de destination n'appelle pas de modification. La parcelle D n°172 est partiellement incluse en zone N, en raison de la présence d'une zone humide inventoriée en parallèle de l'élaboration du PLUiH. L'inventaire, présenté en annexe n°1 du tome 2 du rapport de présentation, a fait l'objet d'une concertation spécifique. Il n'est donc pas envisagé de modifier ce point. La parcelle D n°899 est située en extension et occupée par un bois à valeur paysagère. Il n'est pas envisagé de l'intégrer à la zone 1AUB, les objectifs de production de logements fixés par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine ayant déjà été atteints sur la commune.
Constructibilité parcelles	CO1/CC2/CC3	O25	JARRET Isabelle	Crevin	Les parcelles ZB n°594 d'une superficie de 2300 m ² est située en extension du bourg. Il n'est pas envisagé de l'intégrer en zone AU. Il n'est pas envisagé d'ajuster le zonage UB sur la parcelle ZB n°592.
Constructibilité parcelles	BBO8	O19	PIEL Annie	Saulnières	Il n'est pas envisagé de développer l'habitat au niveau de Marnas et de Beau Soleil, les objectifs de production de logements fixés par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine ayant déjà été atteints sur la commune et la Collectivité souhaitant limiter l'urbanisation linéaire au nord du bourg.
Constructibilité parcelles	BBC2a	O18	DEMY Jean-Pierre	Bain-de-Bretagne	La Collectivité souhaite accompagner le projet de circuit court porté par les Comptoirs Paysans. Cependant, au regard de l'avancée de la réflexion sur le site (absence de maîtrise foncière sur la parcelle concernée), il n'est pas souhaitable d'intégrer la parcelle ZD n°392 en zone UEc, qui viendrait augmenter les surfaces ouvertes aux commerces en périphérie, sans garantie sur la réalisation du projet. Des emplacements alternatifs seront proposés à l'association.
Constructibilité parcelles	BBO7/BBC2a	O17	GLORO Emmanuelle	Bain-de-Bretagne	Voir référence BBC2a
Constructibilité parcelles	GFO9	O14	CHRETIEN Maryse et Bertrand	La Dominelais	Il est envisagé d'ajuster la zone UB tel que dans la carte communale en vigueur et de laisser la partie « d » de la parcelle n°27 en zone A car elle n'est pas desservie par les réseaux d'eaux usées et qu'il s'agit d'une extension du bourg, étant répondu concernant les autres terrains que : - parcelle YV n°51 : elle est constructible de la carte communale. Etant donné son caractère agricole, sa situation en extension et qu'elle soit desservie par les réseaux d'eaux usées, il est envisagé de l'intégrer en zone 1AU. - parcelles ZK n°157 et 158 : il s'agit de fonds de jardins constructibles dans la carte communale, il est envisagé de créer une OAP « densification spontanée » (5 logements). - parcelle ZM n°119 : il est envisagé de créer une OAP « densification spontanée » (2 logements)
Constructibilité parcelles	GFO2	O7	LAVOLLEE Gilles	Grand-Fougeray	Les bâtiments situés sur la parcelle YP n°86 ne répondent pas aux critères retenus pour les changements de destination (voir tome 3 du rapport de présentation p.86).
Constructibilité parcelles	GFO6	O11	BEAUVAIS Vincent et Elodie	Grand-Fougeray	Le terrain concerné est en zone UB dans le projet de PLUiH. Le tracé n'a pas évolué par rapport au PLU en vigueur. Cette observation n'appelle donc aucune modification.
Constructibilité parcelles	RE6	ON6	LEZOT VERONIQUE	Bain-de-Bretagne	Il n'est pas envisagé d'intégrer la parcelle en Ucf, la Collectivité souhaitant limiter les potentiels d'extension d'urbanisation en dehors des bourgs et les nouveaux accès sur la RD. Sur ce dernier point, l'augmentation des flux liés aux développements de l'urbanisation engendrerait des risques liés au manque de visibilité

Constructibilité parcelles	GFO3	O8	BARME Patrick	Grand-Fougeray	Voir référence GFO20.
Constructibilité parcelles	BBO3/BBO4	O79 /O4	DEGRENE Didier	Teillay	18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau du Fretay n'a pas été retenu en raison de la faiblesse des potentialités d'accueil de nouveaux logements en densification (voir critères de sélection p.79 du tome 3 du rapport de présentation) étant précisé que les parcelles ZN n° 47 et 48 concernées ne sont pas situées en densification. Il n'est donc pas envisagé de modifier ce point. La parcelle ZL n°245 située à La Chesnaie Yron est citée. Il s'agit d'un terrain en continuité du bourg desservi par les réseaux (assainissement, eau potable, électricité) faisant l'objet d'un permis d'aménager en cours de validité. Il est partiellement en zone Ub, la partie comprise dans un périmètre de 100 mètres autour du bâtiment d'exploitation (voir p.120 du tome 4 du rapport de présentation) ayant été incluse à la zone A.
Constructibilité parcelles	BBC1	O3	MARCHAND Fabrice	Bain-de-Bretagne	Les parcelles YN 118 (920 m ²) et YN 119 (430 m ²) sont respectivement en zone Nj et Ucf. La rédaction du règlement de la zone Ucf du PLUiH diffère de celle de la zone Uef du PLU en vigueur. Elle ne semble pas faire obstacle au projet de reconstruction sur la parcelle YN n°119 tel que décrit (emprise au sol projetée non précisée dans l'observation). Cette observation n'appelle donc aucune modification.
Constructibilité parcelles	BBO2	O2	THÉBAULT Marie Thérèse	Pléchâtel	Le terrain visé est une parcelle agricole située en extension du hameau La Renoulais. Il n'a pas vocation à être intégré en STECAL Ah, dont la délimitation vise à permettre la densification de quelques dents creuses et à limiter les potentiels d'extension urbanisation.
La Dominelais	CE46	ON49	LEMOINE Thierry	La Dominelais	Il est envisagé d'intégrer la plateforme de stockage en zonage Ae1 et de supprimer de la zone Ae le fond de la parcelle YP n°282.
Emplacement réservé	RE30	ON32	VIA AVOCATS	Bain-de-Bretagne	Concernant l'ER n°119, et en réponse aux consorts Lamidon, les Élus considèrent que : - Assurer une meilleure desserte des parcelles situées en cœur d'îlot ne paraît pas manifestement inappropriée, et rien dans l'argumentaire ne vient expliquer que la desserte actuelle est suffisante ; - A ce jour, l'étude d'aménagement du secteur est terminée et elle répond aux exigences de densification des centres-villes et de renouvellement urbain. Le périmètre n'apparaît pas inadapté puisqu'il est en cohérence avec les objectifs de densité qui nous ont été fixés par le SCOT et repris dans les documents du PLUI (le schéma d'aménagement a été travaillé en ce sens) ; De plus, la création de nouveaux logements prend bien en compte un rythme annuel de « sortie de vacance » des logements. L'opération des abords du cimetière ne vient donc pas en plus de ce qui doit être réalisé sur la Commune ; - La création d'un emplacement réservé n'a pas à être spécialement justifiée par le rapport de présentation (CAA Nantes 21 octobre 2019) ; - La critique que la réalisation du programme de logements « entraînerait des dépenses importantes pour la commune alors qu'elle n'en tirera aucun avantage » n'est pas étayée et procède de l'affirmation. De plus, les avantages pour une Commune à réaliser ce type d'opérations ne sont pas que directement financiers ; - Quant à la parcelle AD n°427 de « l'ancien cinéma », cette dernière a également fait l'objet d'une étude d'aménagement qui arrive à son terme : Elle rentre dans les opérations de renouvellement urbain, au même titre que celles incluses dans l'ER n°119. Les Élus maintiennent donc le périmètre tel que proposé.

Emplacements réservés	CO11	O44	DUGUE Denis	Pancé	Le développement des boucles de randonnée est conciliable avec l'agriculture. La collectivité envisage de maintenir l'emplacement réservé n°50 (liaison vers la Chapelle).
Emplacements réservés	RE7	ON20	BERTON Jean-Eric	La Dominelais	Les terrains concernés sont en zone A du projet de PLUiH. L'agrandissement de la zone 1AUL, d'une superficie de 3,2 ha, sur 9000 m ² , n'est à ce jour pas justifiée au regard du projet. L'ajustement de la zone pourra se prévoir ultérieurement à l'occasion d'une procédure d'évolution du PLUiH, lorsque l'opérationnalité du projet sera effective.
Emplacements réservés	RE3	ON3	LEVEIL ANTHONY	Sainte-Anne-sur-Vilaine	Il est envisagé de déplacer l'emplacement réservé n°165 en limite parcellaire.
Emplacements réservés	RE1	ON1	TOURILLON Monique	La Dominelais	La délimitation de l'emplacement réservé vise à conserver la cohérence de la parcelle agricole YV n°51 et facilite l'intégration paysagère du futur cimetière grâce aux haies existantes. Il est donc simplement envisagé d'exclure le chemin privatif et la partie non située dans le prolongement du cimetière.
Emplacements réservés	BB05	O5	TULANE Fabrice	Pancé	Le développement des boucles de randonnée est conciliable avec l'agriculture. Il est envisagé de supprimer les emplacements réservés n°53 et 58 et de conserver les n°51, 54 et 63.
Haie/bocage	RE38	ON40	GUIBERT Gaëtan	Sainte-Anne-sur-Vilaine	La modification demandée pourra être intégrée à l'inventaire, après vérification par BPLC.
NC	BBC14	O96	GENDROT Daniel	Crevin	Il est envisagé de modifier l'OAP « Rue de Chanteloup » en ce sens (déplacement à l'est de l'accès). La parcelle ZH n°330 est située en zone UEb. Il est envisagé de modifier l'article UEB 2.1.3 en ajoutant que des hauteurs différentes peuvent être admises pour des ouvrages démontables liés aux loisirs d'une emprise au sol maximale de 100 m ² dans la limite de 30 mètres de haut.
NC	RE33	ON35	HOUDIN Rose-Marie	Bain-de-Bretagne	Il n'y a pas d'incohérence entre l'OAP et le zonage 2AUC, la Collectivité ayant fait le choix d'élaborer des OAP sur l'ensemble des secteurs AU. Les parcelles 674 et 676 ont une superficie globale de 3000 m ² . Il n'est pas envisagé de les intégrer en zone UC, la collectivité souhaite favoriser une opération d'ensemble cohérente et d'une densité de 30 logements/ha sur le secteur de la Haute Chapelle.
NC	RE13	ON15	Anonyme	L'ensemble du territoire	Il est envisagé de clarifier l'article 2.1.1.1 qui concerne la majorité des zones. Cette modification prendra également en compte le point 3 de l'observation RE4.
OAP	RE41	ON43	GIBOIRE Jean-Luc	Ercé-en-Lamée	Il n'est pas envisagé de modifier ce point, la sobriété foncière consistant notamment à densifier des parcelles en cœur de bourg, comme ici. La cartographie des capacités de densification est un élément de diagnostic sans portée réglementaire. Dans ce cas précis, un emplacement réservé a été défini en plus, en raison de l'avancement de la réflexion de la Commune sur ce secteur.
OAP	BBO31	O89	LANE Emile	Le Petit-Fougeray	L'écurie et le cellier sont déjà désignés comme pouvant changer de destination (n°38, annexe 5d). Pour plus de clarté, il est envisagé d'ajouter leurs références cadastrales (A840 et 841). L'emprise au sol de l'étable étant inférieure à 60 m ² , elle ne remplit pas les critères retenus pour les changements de destination (voir tome 3 du rapport de présentation p.86). Il n'est pas envisagé de rendre constructible la parcelle A n°1135. 18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau La Sauvagère n'a pas été retenu en raison notamment de la présence d'un bâtiment agricole (voir annexe n°1 du tome 1 du rapport de présentation et critères de sélection p.79 du tome 3).

OAP	RE20	ON22	PERROTEAU Nadia	Grand-Fougeray	Il est envisagé de : <ul style="list-style-type: none"> - étendre la protection « Élément bâti à protéger L.151-19 » aux parcelles 170 et 172. - déplacer la « liaison douce à créer ou à valoriser » de l'OAP (et l'emplacement réservé correspondant). - supprimer l'interdiction d'accès sur la RD de l'OAP. - ajuster la bande « aménagement paysager à créer ou conserver » de l'OAP.
OAP	RE18	ON9	BERTON Jean-Éric	La Dominelais	Il est envisagé de supprimer le STECAL Aet et l'emplacement réservé correspondant, la Commune étant toujours en cours de définition de son projet.
OAP	RE15	ON17	LEGENDRE DENIS	Sainte-Anne-sur-Vilaine	L'emplacement réservé concerné vise à reconnecter les chemins d'exploitation de la commune, à visée principale de randonnée. Il n'est pas envisagé de modifier ce point.
OAP	RE4	ON5	LUGAND Benoit	Chanteloup	Sur l'OAP « Les Cruaux », il est envisagé de : <ol style="list-style-type: none"> 1. Ne pas modifier l'accès en entrée de bourg. Ce principe d'aménagement intègre la réalisation de travaux de sécurisation de l'entrée de bourg prévus début 2020 (trottoirs, bas-côté, plateau, passage piétons, report de 50 mètres du panneau d'entrée d'agglomération en concertation avec le Département, rétrécissement). 2. Ne pas modifier l'accès de l'îlot A. Sa localisation pourra être précisée en phase opérationnelle, la légende indiquant que le nombre et l'emplacement des accès à créer sont indicatifs. 3. Supprimer le principe d'implantation continue/semi-continue et d'ajuster les articles 2.1.1 du règlement écrit en cohérence, afin que des implantations différentes puissent être prévues pour favoriser les apports solaires des constructions (cas des terrains dont la voie de desserte est située au sud). 4. Ne pas modifier les orientations relatives au boisement, celui-ci étant par ailleurs un Espace Boisé Classé, ce qui n'interdit pas l'exploitation du bois et sa replantation après coupe. 5. Il est précisé que la parcelle 152 est comprise dans l'îlot A, la délimitation entre l'îlot A et l'îlot B étant figuré en pointillés bleus. L'aménagement de l'îlot A pourra être phasé, dans les conditions prévues à l'article 1AUB 1.2. 6. Il n'est pas prévu de modifier la pièce 6h.
Plusieurs thèmes	BBC15	O97	HOUDIN Jacqueline	Bain-de-Bretagne	Le déplacement de l'accès dans l'OAP « Entrée Est-Haute Chapelle » et de l'ER correspondant n°122a n'est pas envisagé. Il a été localisé au niveau du réseau EU existant et à l'endroit où la pente du secteur est la plus favorable pour la desserte des futures constructions. Sa localisation au niveau du carrefour permettra de requalifier la voirie plus facilement au vu des largeurs existantes.
Plusieurs thèmes	BBC13	O95	MORIN Anne-Marie	Teillay	Les bâtiments concernés, situés sur la parcelle ZS n°31 ne répondent pas aux critères retenus pour la sélection (voir tome 3 du rapport de présentation p.86). Il n'est donc pas envisagé de le désigner comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il n'est pas envisagé de rendre constructible la parcelle ZS n°135. 18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau Les Huardières n'a pas été retenu en raison notamment de la présence d'un bâtiment agricole (voir annexe n°1 du tome 1 du rapport de présentation et critères de sélection p.79 du tome 3).

Plusieurs thèmes	BBO33	O92	JOLIVEL Marcel	Teillay	Les modifications demandées concernant les linéaires bocagers pourront être intégrées à l'inventaire, après vérification par BPLC. Il est envisagé de réduire la zone N au nord du bâtiment existant sur la parcelle ZE n°55.
Plusieurs thèmes	BBO26	O84	BOUTOILLE Guillaume	Pléchatel	Il n'est pas envisagé de modifier à ce stade de la procédure : <ul style="list-style-type: none"> - L'inventaire des zones humides, dont la méthode est présentée en annexe n°1 du tome 2 du rapport de présentation et qui a fait l'objet d'une concertation spécifique. - L'atlas des zones inondables, élaboré par la DDTM. - Le PPRI (SUP) La zone N du PLUiH ne réglemente pas l'usage des sols (permaculture, pâture...) mais la constructibilité. Les annexes et les abris pour animaux sont par ailleurs autorisés sous conditions en zone N.
Plusieurs thèmes	GFC3	O76	HERAUD Robert	Grand-Fougeray	Cette observation n'appelle aucune modification.
Plusieurs thèmes	GFO20	O73	CHAUVIN Bernard	Grand-Fougeray	Il est envisagé de supprimer l'espace boisé classé sur ce site, en proposant une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, en lien avec l'opération Plein Sud sur la parcelle AC n°165 (1 ha) et une OAP « densification spontanée » sur la parcelle AC n°166 (0,5 ha), avec un objectif de production de 8 logements minimum (densité minimale du SCoT de 15 logements/ha dans les pôles secondaires). Il est précisé que la parcelle AC 166 est close par un mur d'enceinte à valeur patrimoniale.
Plusieurs thèmes	GFO18	O71	DE PIOGER Patrick	Grand-Fougeray	Deux bâtiments agricoles sont pointés au Halay dans le diagnostic agricole de 2017 ; aucun bâtiment n'a été désigné comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, alors que les 2 bâtiments situés sur la parcelle YE n°56 répondent aux critères retenus pour la sélection (voir tome 3 du rapport de présentation p.86). Il est donc envisagé de les désigner comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour la diversification. La parcelle XC n°251 (et non YC n°251) à La Machetais est une parcelle agricole cohérente de 7,6 ha. Il n'est pas envisagé de la rendre constructible. Le bâtiment situé Les Jousardais sur la parcelle XC N°131 est un hangar en tôle. Il n'est pas envisagé de le désigner comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
Plusieurs thèmes	GFO16/GFC1	O69	DUTEMPLE Pascale	Grand-Fougeray	18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau de la Bernardais n'a pas été retenu (voir critères de sélection p.79 du tome 3 du rapport de présentation). Il n'est donc pas envisagé de modifier ce point. La petite étable de 40 m ² ne répond pas aux critères retenus pour les changements de destination. Il est envisagé d'intégrer les terrains concernés sur les parcelles ZV n°73 et ZR n°3 en zone N.
Plusieurs thèmes	RE43	ON45	BRICAUD Florent et Emmanuel	La Dominelais	1. Il est envisagé d'ajuster la zone N au nord du site d'exploitation. 2. Les règles de réciprocité agricole ne s'appliquent pas aux équipements de ce type, pas de "tiers" dans la mesure où c'est une installation technique (vu avec l'ARS et le service ADS). 3. Une étude complémentaire étant toujours en cours d'élaboration par la Commune, il est envisagé de supprimer le STECAL Aet et l'emplacement réservé correspondant. 4. Il n'est pas envisagé de modifier l'inventaire des zones humides, dont la méthode est présentée en annexe n°1 du tome 2 du rapport de présentation et qui a fait l'objet d'une concertation spécifique.

Plusieurs thèmes	RE39	ON41	GAULTIER Marc	La Dominelais	Il est envisagé de permettre l'évolution de l'activité telle que décrite (ventrigrisse, structures gonflables) sur la partie du terrain où l'opérationnalité du projet est réelle avec un zonage NLE1. Il n'est pas envisagé de modifier l'emplacement réservé, correspondant au tracé de la voie verte le long de la RD entre les bourgs de La Dominelais et Grand-Fougeray.
Plusieurs thèmes	RE37	O87	CHENOT Bastien	Pancé	Le bâtiment sur la parcelle ZH n°66 à La Cours Hautière est déjà une habitation. 2 bâtiments sont déjà repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur la parcelle ZH n°66 (n°79 et 80 de la pièce 5d). Cette observation n'appelle aucune modification.
Plusieurs thèmes	RE35	ON37	LE NORMAND Anne pour l'EPTB Vilaine, opérateur local de la ZSC Marais de Vilaine	L'ensemble du territoire	Concernant les haies et boisements, voir référence RE22. Idem concernant les milieux naturels, faune, flore, continuités écologiques. Concernant l'évaluation des incidences Natura 2000, il est envisagé de compléter le tome 4 du rapport de présentation avec l'évaluation des incidences indirectes sur les espèces d'intérêt communautaire.
Plusieurs thèmes	RE32	ON34	ROUHAUD - Avocat Jean-François	Grand-Fougeray	Le mémoire en réponse de Me Santo Pires, avocate de Bretagne porte de Loire Communauté, est joint au présent document.
Plusieurs thèmes	RE31	ON33	PINOT Laurence	Bain-de-Bretagne	Secteur Entrée Sud Basse Bodais Il n'est pas envisagé de modifier l'inventaire des zones humides, dont la méthode est présentée en annexe n°1 du tome 2 du rapport de présentation et qui a fait l'objet d'une concertation spécifique. Il est précisé sur ce point que la délimitation des zones AU a été revue par rapport au PLU en vigueur afin d'exclure les zones humides inventoriées sur ce site. Les nuisances sonores liées à la RN 137 sont déjà prises en compte dans le PLUiH via le classement sonore reporté dans le règlement graphique et écrit. Pour plus de clarté, il est envisagé d'indiquer dans l'OAP l'existence de cette nuisance et d'ajouter dans les principes d'aménagement le respect d'un niveau d'isolement acoustique de façade apte à assurer un confort d'occupation des locaux suffisant conforme à la réglementation en vigueur. L'ancienne gare ferroviaire de la Bodais est effectivement recensée par BASIAS en tant que site pollué ou susceptible de l'être en raison d'une ancienne déchetterie (voir p.74 du tome 2 du rapport de présentation). La Commune a fait réaliser par le bureau d'études Calligée un diagnostic environnemental du milieu souterrain sur ce site en 2016. Le rapport d'études conclue qu'en fonction des caractéristiques précises du projet de réaménagement et de l'usage futur du site, des investigations complémentaires pourront s'avérer nécessaires pour la délimitation et la quantification des sols superficiels devant faire l'objet de mesures de gestion (excavation, remplacement, confinement, servitudes, etc.). Il est envisagé d'indiquer dans l'OAP l'existence d'une pollution et d'ajouter dans les principes d'aménagement la réalisation d'une prospection plus fine des sols en lien avec le projet. La préservation du hameau de la Basse-Bodais est déjà pris en compte dans l'OAP, "Préserver un écran paysager autour du hameau de La Basse Bodais (bande non construite ou espace vert de proximité)". La gestion des accès est également traitée avec de multiples éléments à prendre en compte.
Plusieurs thèmes	BBO15	O54	ROCHERY Daniel	Pancé	Il est envisagé de supprimer l'ER n°57 au nord du linéaire bocager. La construction concernée est déjà en zone UB. Il n'est pas envisagé de modifier l'enveloppe UB, définie de manière cohérente le long de la rue de la Corderie.

Plusieurs thèmes	BBO14	O53	RINFRAY Gilles	Ercé-en-Lamée	Il est envisagé de corriger le diagnostic agricole et de supprimer l'étoile, le bâtiment désigné étant bien une habitation.
Plusieurs thèmes	RE28	ON30	BURLION Hervé	Crevin	Il est envisagé d'ajuster la zone N autour des bâtiments d'élevage existants afin de permettre leur extension.
Plusieurs thèmes	RE26	O98/ON28	HOUSSAIS Isabelle	Sainte-Anne-sur-Vilaine	Seule la partie nord de la parcelle D n°60 est concernée par l'emplacement réservé n°165, qui vise à permettre la densification des fonds de parcelles, dans la continuité des voies internes au projet d'habitat défini par la Commune et l'EPF à l'ouest. Il n'est pas envisagé de modifier ce point.
Plusieurs thèmes	RE19	ON21	Anonyme	Ercé-en-Lamée	La délimitation du périmètre du STECAL Ae ne permet pas l'évolution de l'activité de maçonnerie existante telle que précisée (construction d'un bâtiment de 300 m ²) et intègre inutilement des bâtiments d'habitation. Il est donc envisagé d'ajuster le périmètre.
Plusieurs thèmes	RE 17	ON19	DENIS Vincent	La Couyère	Le zonage de la parcelle C n°191 n'a pas évolué à la baisse par au PLU en vigueur (son système d'assainissement étant déjà en zone N). La modification demandée concernant la haie pourra être intégrée à l'inventaire, après vérification par BPLC. Il est envisagé d'ajuster la zone UA afin de permettre l'extension du bâtiment existant (réalignement rectangulaire à l'ouest du bâtiment et suppression de la partie triangulaire au sud).
Plusieurs thèmes	RE14	ON16	GASTON Mathilde	L'ensemble du territoire	CLE du SAGE Vilaine <ol style="list-style-type: none"> 1. Il est envisagé de corriger le rapport de présentation quant au classement des cours d'eau. 2. Il est envisagé de conditionner toute opération d'ensemble à la capacité de traitement de la station d'épuration à laquelle elle va être raccordée. 3. Il n'est pas envisagé de protéger les bosquets au titre du L.151-23, la stratégie retenue dans le PLUiH pour les boisements reposant sur une complémentarité avec protection du Code forestier (voir p.55 et 56 du tome 3 du rapport de présentation). 4. Il est déjà rappelé dans le règlement que la destruction des zones humides conditionnée au respect de la disposition 1 du PAGD et de l'article 1 du règlement du SAGE. 5. Concernant l'interdiction de création de nouveaux plans d'eau de loisirs sur les secteurs où la densité est déjà importante, il est envisagé de reprendre l'article 7 du règlement du SAGE Vilaine dans les dispositions générales du règlement écrit. 6. Il n'est pas envisagé de mettre en place une valeur maximale de débit spécifique pour les rejets d'eaux pluviales pour gérer au maximum les eaux pluviales à la source.
Plusieurs thèmes	CO10	O43	PHILIPPE Ernest	Le Petit-Fougeray	La partie en bois et tôle attenante au bâtiment n°53, ne répond pas aux critères retenus pour la sélection (voir tome 3 du rapport de présentation p.86). Il n'est donc pas envisagé de modifier la superficie mais de décaler l'étoile vers l'est (dépendance en pierre) pour plus de clarté. Le terrain attenant au bâtiment n°54, situé en zone A du PLUiH et occupé par un ancien hangar, n'a pas vocation à devenir constructible.
Plusieurs thèmes	CO9	O42	THELOHAN Patrick	Chanteloup	L'observation questionne la localisation des zones AU retenues dans le projet de PLUiH. Les 3 zones 1AUc, 1AUe et 2AU situées à l'ouest du bourg n'ont pas muté sur la durée de vie du PLU en vigueur, alors que ces terrains auraient pu être mis en vente sur le marché foncier. A enveloppe foncière identique, ce phénomène aurait été susceptible d'empêcher la réalisation des objectifs de production de logements du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine avec lequel le PLUiH doit être compatible.

					<p>Deux de ces 3 zones sont par ailleurs impactées en quasi-totalité par un périmètre de 100 mètres autour de bâtiments agricoles (voir annexe n°2 du tome 1 du rapport de présentation).</p> <p>Un zonage 2AUB a été retenu pour le secteur « Le Haut Pré » car il a été estimé que la rue des Ponciaux n'a pas les capacités suffisantes pour desservir les 25 constructions programmées. Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune a été mis en place pour permettre l'élargissement de la voie et à terme l'ouverture à l'urbanisation de la zone.</p> <p>Concernant l'accès de l'OAP Les Cruaux, voir référence ON5.</p> <p>La servitude relative au voisinage d'une ligne électrique (I4) est annexée au PLUiH. Tous les projets situés à moins de 100 mètres d'un ouvrage devront faire l'objet d'une information au gestionnaire de réseau. Le passage de la ligne THT concerne l'OAP « La Ruée », ce qu'il est envisagé de signaler dans l'OAP (prise en compte avis ARS/Etat), et non l'OAP « Les Cruaux ».</p> <p>Il est envisagé de supprimer l'emplacement réservé pour le cimetière et d'intégrer la parcelle dans la zone 2AUB.</p>
Plusieurs thèmes	RE10	ON12	JOLIVEL Famille	La Bosse-de Bretagne	<p>La modification demandée concernant la haie pourra être intégrée à l'inventaire, après vérification par BPLC.</p> <p>La seconde observation n'appelle pas de modification. La légende figure p.4 du règlement graphique. Le fond des parcelles ZC n°51, 55 et 56 est situé en zone naturelle Nj (aplat vert) afin de préserver le corridor écologique le long du ruisseau. Le tramage bleu correspond à une zone inondable (source : atlas des zones inondables de la DDTM) et l'aplat bleu à une mare.</p> <p>Aucune zone humide n'a été inventoriée sur ces parcelles.</p>
Plusieurs thèmes	TO2	O30	LE MARCHAND DE SAINT-PRIEST Isabelle	Bain-de-Bretagne	<p>Il n'est pas envisagé de modifier les noms apparaissant sur le règlement graphique. Les noms des hameaux correspondent à ceux indiqués dans le Plan cadastral informatisé (PCI).</p> <p>Les secteurs Nf ont été délimités sur la base des plans simples de gestion, indépendamment de l'utilisation des sols. Il n'est pas envisagé de modifier le zonage (seule différence avec zone N « simple » : autorisation des constructions liés et nécessaires à la gestion, l'exploitation et l'entretien des massifs forestiers).</p> <p>Le diagnostic agricole réalisé en 2017 indique que les bâtiments sont liés à l'exploitation EARL du Petit-Jura. L'exploitation a cessé en 2018. Ne sont pris en compte que les désaffectations antérieures à 2017 dans la désignation des changements de destination pour l'habitat.</p>
Règlement écrit	RE34	ON36	GUINARD Quentin	Crevin	Voir référence O96.
Règlement écrit	CO5	O38	LOIRET Joël	Chanteloup	Cette observation n'appelle pas de modification (voir règlement de la zone NLe qui autorise les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs).
Règlement écrit	TO6	O34	NEVEU Liliane	L'ensemble du territoire	<p>Les « constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural », et notamment les bâtiments en terre ou pierres (voir définition dans le lexique du règlement écrit), sont protégées sur l'ensemble du territoire par le PLUiH. Les travaux sont soumis à permis de démolir (articles 1.2.7) et à certaines conditions (articles 2.2.2.).</p> <p>En ce qui concerne les constructions de moins de 60 m², le règlement des zones A (articles 1.2.3 et 1.2.4) et N (articles 1.2.6 et 1.2.7) permet sous certaines conditions leur transformation en annexes ou, pour celles accolées à une habitation existante, en extension. Cette observation n'appelle donc pas de modification.</p>

Règlement écrit	BBO9	O20	JOURDAN Valérie	Bain-de-Bretagne	La parcelle concernée est en zone A du PLUiH. L'article A.2.1.1.3 et l'article A.2.1.2.2 (qu'il est envisagé de modifier afin de prendre en compte l'avis de la CDPENAF), permettent la réalisation de ce projet. Cette observation n'appelle donc aucune modification.
Règlement écrit	GFO7	O12	GAUTIER Dominique	L'ensemble du territoire	Le projet de PLUiH ne régleme pas l'emprise au sol des nouvelles constructions à usage d'habitation en zone UBb. La distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives vise à un assouplissement de la règle par rapport à certains documents en vigueur. Cette observation n'appelle pas de modification.
Règlement graphique autre U	BBO22	O79 /O4	DEGRENE Didier	Teillay	Voir référence BBO3/BBO4
Règlement graphique autre U	RE40	ON42	Anonyme	Chanteloup	Voir référence RE4
Règlement graphique autre U	CE45	ON48	BESNIER Christophe	Ercé-en-Lamée	Le périmètre du STECAL Ae a été délimité de façon inadaptée pour permettre l'évolution de l'activité de de maçonnerie existante telle que décrite (extension du bâtiment d'activité sur une emprise de 100 m ² à l'ouest de la parcelle n°79 et construction d'un bâtiment de 500 m ² au nord du bureau, sur l'espace de stockage existant, entre les parcelles n°78 et 79). Néanmoins, l'entreprise a un projet de construction de 500 m ² dans la zone d'activités des Ajoncs d'Or. Il est donc envisagé de : <ul style="list-style-type: none"> - ajuster le périmètre du projet de PLUi arrêté au plus près du bâtiment d'activité existant en excluant l'habitation à l'est et la partie sud ; - créer un STECAL sur les parcelles n°78 et 79 avec un zonage Ae au plus près du bâtiment existant et Ae1 sur l'espace de stockage.
Règlement graphique autre U	RE25	ON27	PLANCHENAU ESTELLE	Tresboeuf	Il est envisagé d'intégrer les parcelles 62, 130,18, 19 et 20, dédiées à la création d'un camping, en zone NL1 et le nord de la parcelle n°128 en zone N.
Règlement graphique autre U	CO7	O40	TAILLANDIER Jean	Pancé	Cette observation n'appelle aucune modification.
Règlement graphique autre U	TO3	O31	HERSANT Jean-Marc	Tresboeuf	Il n'est pas envisagé de modifier le zonage de ces parcelles (voir méthode de délimitation la zone N p.81 et 82 du tome 3 du rapport de présentation).
Règlement graphique autre U	BBO12	O23	CREACH Jean-Pierre	Pléchatel	Cette observation n'appelle aucune modification.
Règlement graphique autre U	BBO6	O16	CHOPIN Yves	La Dominelais	Il est envisagé d'intégrer les deux accès en zone UB.

Règlement graphique autre U	GFO1	O6	HAMON Marie-Annick	Grand-Fougeray	Cette observation n'appelle aucune modification.
Zones humides	RE36	ON38	BRICAUD Jean	La Dominelais	Il n'est pas envisagé de modifier à ce stade de la procédure l'inventaire des zones humides, dont la méthode est présentée en annexe n°1 du tome 2 du rapport de présentation et qui a fait l'objet d'une concertation spécifique.
Zones humides	RE9	ON11	DENIS Vincent	La Couyère	Il n'est pas envisagé de modifier l'inventaire des zones humides, dont la méthode est présentée en annexe n°1 du tome 2 du rapport de présentation et qui a fait l'objet d'une concertation spécifique.

Réponse particulière de l'avocat de BPLC

RE32 – ON34 - Grand-Fougeray

Réponse aux observations formulées par le Cabinet LEXCAP le 21 novembre 2018 au soutien des intérêts de Monsieur MOISDON

A titre liminaire, il importe de souligner que :

- Monsieur MOISDON est devenu propriétaire indivis des parcelles cadastrées YP 212 à YP 226 dans le cadre de la succession de son père, décédé en 2009
- s'il n'est devenu seul propriétaire de ces parcelles qu'en 2017 par voie de licitation, il en était déjà propriétaire indivis avant cette date
- il est tout autant inexact d'affirmer que Monsieur MOISDON ignorait qu'une procédure d'élaboration d'un PLU était en cours lorsqu'il a acquis la pleine propriété de ces parcelles puisque l'acte authentique constatant la licitation intervenue en 2017 consigne que :

Le NOTAIRE SOUSSIGNE rappelle au CESSIONNAIRE que la Commune de GRAND FOUGERAY est en cours d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, lequel devrait être adopté en début d'année 2018 ; de sorte qu'il conseille au CESSIONNAIRE de s'informer directement auprès de la Mairie, du classement futur des terrains acquis.

si bien qu'il est parfaitement inexact d'affirmer que Monsieur MOISDON aurait " investi sur les indications erronées de la Commune de GRAND FOUGERAY dans l'achat d'une propriété qui n'est pas constructible ".

Sur le fond, Monsieur MOISDON fustige le choix du projet de P.L.U.I.H. de classer sa propriété en zone 2AUb tandis que le secteur dit " *Plein Sud Villages* " fait l'objet d'un classement en zone 1AUb en prétendant que :

- le secteur " *Plein Sud Villages* " n'est pas situé en continuité immédiate du bourg puisqu'il en est séparé par un vaste Espace Boisé Classé
- la zone 1AUb projetée sur ce secteur illustre un parti d'étalement urbain
- cette zone est située à plus d'un kilomètre de l'école primaire
- à l'inverse, sa propriété est située dans l'enveloppe urbaine du bourg, à proximité de plusieurs équipements publics, ce qui justifierait d'un classement en zone U
- l'OAP contredirait le PADD en tant qu'elle provoquerait un étalement urbain et impacterait le paysage
- compte tenu de cet étalement urbain, le P.L.U.I.H. méconnaîtrait les exigences gouvernementales en faveur d'une gestion économe de l'espace
- le projet de PLUI occulterait les incidences environnementales du classement du secteur " *Plein Sud Villages* " en zone 1AUB alors que ce secteur serait sensible en raison de la présence d'une zone humide et d'espèces protégées,

et vous demande de formuler une réserve consistant à ce que le classement en zone 1AUb à vocation d'habitat sur la Commune de GRAND-FOUGERAY soit réparti entre le secteur " *Plein Sud Villages* " et ses parcelles, quitte à ce que le surplus du secteur " *Plein Sud Villages* " soit classé en zone 2AUb.

D'emblée, votre Commission ne manquera pas de relever que Monsieur MOISDON, qui n'hésite pas à se faire défenseur de l'environnement au soutien de ses seuls intérêts, s'accommode finalement des

incidences alléguées du projet de P.L.U.I.H. sur les zones humides et espèces protégées, pour peu que sa propriété soit classée en zone 1AUb, puisque la rédaction de la réserve suggérée ne remet pas en cause le principe d'un classement du secteur " *Plein Sud Villages* " en zone AU.

Au-delà de cette remarque, les objections de Monsieur MOISDON ne sont pas justifiées :

- la zone 1AUb en cause est située en extension directe du bourg puisqu'implantée en continuité directe de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) à vocation économique dite de "*La Lizardais*" et sise de l'autre côté de la Route Départementale 69
- les trois seules zones AU du projet de P.L.U.I.H. correspondent toutes - par essence - à des espaces qui sont actuellement à l'état naturel et la situation du secteur " *Plein Sud Villages* " ne diffère pas, à cet égard, de celle de la propriété de Monsieur MOISDON
- pour autant, chacun de ces secteurs s'inscrit dans l'enveloppe actuellement urbanisée de la Commune si bien que leur classement en zone AU ne contredit en rien l'objectif de lutte contre l'étalement urbain
- le choix de donner la priorité à l'urbanisation du secteur " *Plein Sud Villages* " par rapport à la propriété de Monsieur MOISDON se justifie par le fait que :
 - * un rééquilibrage du développement urbain s'est avérée nécessaire nécessaire :

" L'urbanisation récente s'est aussi effectuée de manière linéaire le long des voies principales. Ce phénomène est particulièrement visible dans les communes du sud du territoire : à la Dominelais le long de la départementale rejoignant la RN137, à l'ouest de Saint-Sulpice-des-Landes sur la D57, au nord de Grand-Fougeray le long de la D69, à Teillay au nord de la D772, etc. Il est présent de manière plus ponctuelle dans d'autres communes " (tome 1, page 26)
 - * le fait que le secteur " *Plein Sud Villages* " est l'objet d'une Z.A.C. à vocation d'habitat dite dont la maîtrise foncière est assurée par la Commune de GRAND FOUGERAY et donc immédiatement réalisable (cf. annexe Z.A.C. du P.L.U.I.H.)
 - * un niveau de desserte en réseaux globalement plus satisfaisant autour du secteur " *Plein Sud Villages* " qu'autour de la propriété de Monsieur MOISDON (cf. annexe réseaux du P.L.U.I.H.) :
 - . le réseau d'assainissement gravitaire est plus proche des lieux que sur le secteur accueillant la propriété de Monsieur MOISDON :
 - . la desserte du secteur " *Plein Sud Villages* " en assainissement peut se faire via un raccordement aisé au réseau situé le long de la Route départementale 69 tandis que la desserte de la zone 2AUb implique :
 - pour sa partie n'appartenant pas à Monsieur MOISDON, la mise en place d'un réseau le long de rue des Battages et la création d'un poste de refoulement sur cette voie pour un coût estimé à 82 200 € HT
 - en intégrant la partie appartenant à Monsieur MOISDON, des travaux similaires mais d'ampleur supérieure, pour un coût total estimé à 211 000 € HT (cf. document joint, pages 27 et suivantes)
 - * un niveau de desserte en voirie également plus satisfaisant autour du secteur " *Plein Sud Villages* " qu'autour de la propriété de Monsieur MOISDON puisque le secteur " *Plein Sud Villages* " est desservi par la Route départementale 69 et fait l'objet d'une O.A.P. prévoyant la réalisation de liaisons douces en direction du centre-ville, tandis que la propriété de Monsieur MOISDON est desservie par des voies étroites qui nécessiteraient,

- d'importants travaux de redimensionnement et de sécurisation qui - à l'heure actuelle - ne sont pas programmés
- contrairement à ce qu'affirme Monsieur MOISDON, un inventaire des zones humides présentes au sein des zones AU a été effectué sur toutes les Communes du territoire de BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE, en ce comprise la Commune de GRAND-FOUGERAY (cf. rapport de présentation, tome 2, page 17 ; il en ressort que :
 - *le secteur " *Plein Sud Villages* " - qui correspond à l'identifiant U156 (cf. note de synthèse des zones humides présentes au sein des zones à urbaniser, page 17) n'accueille aucune zone humide (page 14)
 - *à l'inverse, la propriété de Monsieur MOISDON - qui correspond à l'identifiant U154 (page 17) - abrite une zone humide de 0,32 ha (page 14) dans un état de conservation moyen voire dégradé (page 15)
 - il est également inexact d'affirmer que l'ouverture à l'urbanisation du secteur " *Plein Sud Villages* " porterait atteinte à des espèces protégées puisqu'aucune n'a été décelée sur ce secteur (tome 4, page 137)
 - l'impact environnemental de l'ouverture à l'urbanisation du secteur " *Plein Sud Villages* " a été exhaustivement analysé dans le tome 4 du rapport de présentation dont il ressort sans ambiguïté qu'il est faible (page 137).

Tels sont les éléments de réponse qu'appellent les observations formulées par le Cabinet LEXCAP.

Me Santo Pires, avocate de Bretagne porte de Loire communauté.