

BRETAGNE
PORTE DE LOIRE

COMMUNAUTÉ
Naturellement inspirée



BAIN-DE-BRETAGNE
LA BOSSE-DE-BRETAGNE
CHANTELOUP
LA COUYÈRE
CREVIN
LA DOMINELAIS
ERCÉ-EN-LAMÉE
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
TRESBOEUF

PLUI-H

PLAN LOCAL D'URBANISME

INTERCOMMUNAL

TENANT LIEU DE PROGRAMME

LOCAL DE L'HABITAT

BILAN DE LA CONCERTATION

RAPPEL DU CONTENU DE LA DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION

Par délibération en date du 17 décembre 2015, le Conseil communautaire de l'ex Communauté de communes de Moyenne-Vilaine-et-Semnon (ex CCMVS) a prescrit l'élaboration du PLUiH. Celui-ci a fait l'objet d'une prescription complémentaire par le Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté (BPLC) le 2 mars 2017, suite à la fusion de l'ex CCMVS avec l'ex Communauté de communes du Pays de Grand-Fougeray.

Conformément au Code de l'urbanisme, une concertation continue a été mise en œuvre tout au long du processus d'élaboration du PLUiH. La procédure d'élaboration arrivant à son terme, il convient désormais d'établir le bilan de cette concertation dont les modalités ont été définies lors de la délibération de prescription d'élaboration du PLUiH.

Les modalités de la concertation étaient définies de la façon suivante :

- Information dans la presse locale
 - Diffusion d'informations et mise à disposition des documents produits et validés sur le (les) site(s) Internet(s) communautaire et communaux
 - Parution d'articles dans la presse communautaire et bulletins communaux
 - Affichages (panneaux, expositions,...), mise à disposition de documents produits et validés dans les Communes aux étapes principales du projet (Diagnostic, PADD, Arrêt)
 - Mise à disposition de registres ouverts aux habitants pendant toute la durée de la procédure, au sein de chaque Commune et au siège de la Communauté de communes (accessibles aux horaires d'ouverture habituels)
- Permettre au grand public d'adresser ses remarques, ses questions ou ses contributions à l'élaboration du projet, par la mise en place d'une adresse mail spécifique et/ou par la possibilité aux personnes de les adresser par courrier à l'attention du Président...
 - Organisations de réunions publiques, par commune ou secteur géographique, sur des questions générales (présentation de la démarche, du diagnostic, du projet d'Aménagement et de Développement Durables,...) ou des questions thématiques (le paysage, l'emploi, l'environnement, l'habitat...)

Il était précisé dans la délibération que ces modalités pourraient être ajustées et enrichies suivant les propositions des Communes, puis durant la procédure en fonction des enjeux et des besoins relevés lors des études.

Informations dans la presse locale

Les réunions publiques ont été annoncées dans la presse locale (voir annexe n°1) :

- Le 19/05/2017 dans l'Eclaireur en vue des réunions publiques des 29 mai, 6 et 7 juin 2017 ;
- Le 27/05/2017 dans le Ouest France en vue de la réunion publique du 29 mai 2017 ;
- Le 03/06/2017 dans le Ouest France en vue des réunions publiques des 6 et 7 juin 2017
- Le 06/06/2017 dans le Ouest France en vue de la réunion publique du 7 juin 2017
- Le 15/03/2019 dans l'Eclaireur en vue des réunions publiques des 18, 19 et 20 mars 2019 ;
- Le 18/03/2019 dans le Ouest-France en vue des réunions des 18, 19 et 20 mars 2019.

D'autres articles relatifs au PLUiH sont parus tout au long de la procédure (voir annexe n°2) :

- Le 10/03/2017 dans l'Eclaireur en préalable à l'inventaire des zones humides ;
- Le 11/03/2017 dans le Ouest-France en préalable à l'inventaire des zones humides ;
- Le 23/05/2017 dans le Ouest-France au sujet du débat sur les orientations du PADD au sein du Conseil communautaire ;
- Le 30/08/2017 et le 08/09/2017 dans le Ouest-France et l'Eclaireur au sujet de la consultation sur l'inventaire des zones humides ;
- Le 20/04/2018 et le 29/04/2018 dans l'Eclaireur au sujet de la consultation sur l'inventaire du bocage.

Diffusion d'informations et mise à disposition des documents produits et validés sur le (les) site(s) Internet(s) communautaire et communaux

Un onglet intitulé « Le plan local d'urbanisme intercommunal » a été créé sur le site Internet de l'ex CCMVS, abrité par le site de Bretagne porte de Loire Communauté en cours de construction jusqu'avril 2019. Il a permis de diffuser des

informations générales sur la procédure et des documents relatifs à l'étude : pièces du PLUiH validées, certaines pièces administratives telles que les délibérations, comptes-rendus des Copil, etc. étaient téléchargeables sur le site Internet au fur et à mesure de l'avancée de la procédure (voir annexe n°3).

Les temps forts de la concertation ont été aussi annoncés sur le site Internet de la Communauté de communes (voir annexe n°4).

Les Communes ont également communiqué via leur site Internet sur l'élaboration du PLUiH : annonce des réunions publiques, informations d'ordre général sur la procédure (voir annexe n°5).

La procédure, qu'il s'agisse des temps de travail ou de concertation, a été retranscrite régulièrement sur la page Facebook de la Communauté de communes. Les pages des Communes se sont fait le relai des annonces de réunions publiques (voir annexe n°6).

L'inventaire des zones humides et l'inventaire du bocage

Deux pages Internet dédiées à ces études ont été créées sur le site de la Communauté de communes (voir annexe n°3). Elles font le point sur l'état d'avancement des études, synthétisent les enjeux et permettent de trouver des réponses aux questionnements/inquiétudes liés aux critères de délimitation et de tracé. Des liens Internet y figurent pour pouvoir approfondir les connaissances de ces milieux.

Les deux pages ont constitué également des plateformes de téléchargement des cartes de prélocalisation et des cartes finales des zones humides et du bocage.

Parution d'articles dans la presse communautaire et bulletins communaux

Trois articles traitant du PLUiH ont été publiés dans la lettre d'information intercommunale « Vues d'Ici », en avril 2017, en octobre 2017 et en février 2019 (voir annexe n°7).

Les Communes ont aussi largement communiqué sur le PLUiH (voir annexe n°8) et plus spécifiquement sur les différents inventaires (zones humides, bocage, bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination) à travers leurs bulletins communaux (voir annexe n°9).

Affichages (panneaux, expositions,...), mise à disposition de documents produits et validés dans les Communes aux étapes principales du projet (Diagnostic, PADD, Arrêt)

Une exposition a été organisée au cours de la procédure. Des panneaux ont été proposés aux étapes clefs de la démarche : diagnostic, PADD. Ces panneaux ont été affichés au siège de l'intercommunalité et dans certaines mairies. Il est précisé que des panneaux seront aussi proposés à l'arrêt du projet.

Cette exposition avait d'abord pour objectif de rappeler aux administrés l'existence d'une procédure d'élaboration d'un PLUiH sur leur territoire, ainsi que les moyens d'expression mis à leur disposition. Ces panneaux sont composés de texte, de documents graphiques et d'illustrations pour faciliter la lecture et rendre accessible le projet de PLUiH à l'ensemble de la population. L'exposition a été enrichie au fur et à mesure de l'avancée de l'étude : 1 panneau au démarrage de l'étude, 3 panneaux pour la présentation du diagnostic et du PADD, 1 panneau pour la présentation des OAP, 1 panneau pour la présentation du règlement ([Voir annexe n°10](#)).

Des affiches ont été placées dans différents endroits des communes et au siège de l'intercommunalité pour annoncer les réunions publiques et les étapes clés de la démarche, en particulier les consultations liées aux inventaires environnementaux ([Voir annexe n° 11](#)).

L'inventaire des zones humides et l'inventaire du bocage

Les mairies ont été des centres d'informations concernant les inventaires environnementaux. Au-delà des informations délivrées au jour le jour, les mairies ont affiché les arrêtés préfectoraux de pénétration dans les parcelles privées pour l'inventaire des zones humides. Elles ont aussi mis à disposition des atlas cartographiques lors des consultations du public relatives aux deux inventaires.

Mise à disposition de registres ouverts aux habitants pendant toute la durée de la procédure, au sein de chaque Commune et au siège de la Communauté de communes

Dès le début de la procédure, chaque Commune a mis à disposition de la population un livre ouvert pour permettre d'y consigner toutes remarques ou demandes particulières. Un registre a également été mis à disposition au siège de l'intercommunalité.

La présence de ces registres a fait l'objet d'un affichage spécifique dans les mairies et au siège de l'intercommunalité ([voir annexe n°12](#)). Elle a été aussi annoncée sur le site Internet de l'intercommunalité et rappelée lors des réunions publiques.

Pendant toute la durée de la procédure, les demandes ont été recueillies. Au total, 2 observations et remarques ont été rapportées via les registres (à Pléchâtel et à Teillay). Elles ont été traitées et analysées comme les messages électroniques et les courriers (voir synthèse ci-après). Aucune inscription n'a été recensée dans les registres mis à disposition dans les 18 autres communes et au siège de l'intercommunalité.

L'inventaire des zones humides

La consultation du public relative aux zones humides a été organisée dans les 15 communes concernées par l'inventaire global. Elle a lieu pendant le mois de septembre 2017. Un atlas des cartes des zones humides de chaque commune était consultable en mairie, un cahier de doléance joint recueillait les commentaires et les remarques du public. Toutes les remarques (20 au total) ont été analysées et ont été traitées soit par une contre-expertise de terrain via une analyse pédologique (11) soit par un complément d'information (9).

L'inventaire du bocage

La consultation du public a été organisée dans les 20 Communes. Elle a eu lieu du 1^{er} mai au 30 juin 2018. Un atlas des cartes de l'inventaire du bocage était consultable en mairie, un registre spécifique recueillait les commentaires et les remarques du public. Toutes les remarques (554 au total) ont été analysées. Les modifications demandées ont fait l'objet de vérifications sur le terrain entre septembre et octobre 2018 en présence des référents communaux.

Permettre au grand public d'adresser ses remarques, ses questions ou ses contributions à l'élaboration du projet

32 messages électroniques ont été envoyés directement aux Communes ou à la Communauté de communes, via une adresse mail rappelée sur le site Internet, sur les affiches en mairie, dans la presse et lors des réunions publiques. Il est précisé qu'une seconde adresse a été mise en place lors de la création de Bretagne porte de Loire communauté : plui@bretagneportede Loire.fr. L'adresse plui@moyennevilaine-semnon.fr est néanmoins restée active tout au long de la phase de concertation. Ces courriels ont bénéficié du même traitement que les observations consignées dans les registres (voir synthèse ci-après).

A noter également que 15 courriers ont été transmis, soit dans les Mairies, soit à la Communauté de communes. Toutes ces demandes ont été lues et analysées et ont bénéficié du même traitement que les observations consignées dans les registres (voir synthèse ci-après).

De nombreux échanges « en direct » ont par ailleurs eu lieu entre les services de Bretagne porte de Loire Communauté et des pétitionnaires se rendant au siège de la Communauté de communes afin d'obtenir des informations au sujet du PLUiH.

L'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Les nombreuses visites de terrain par les référents communaux (élus et techniciens) et par les services de l'intercommunalité courant 2017 ont permis de sensibiliser de nombreux pétitionnaires à la démarche PLUiH et aux enjeux de valorisation du patrimoine bâti.

L'inventaire des zones humides

En plus de la communication par voie de presse et affichage, des courriers nominatifs ont été envoyés à tous les exploitants agricoles du territoire. Le premier envoyé en mars 2017 comprenait les objectifs de l'étude, l'information sur le passage sur le terrain avec l'arrêté préfectoral de pénétration sur les parcelles privées, le lien internet pour télécharger la carte de prélocalisation des zones humides et un renvoi vers le site Internet pour plus de renseignements. Le second envoyé au mois d'août mentionnait la consultation de la carte des zones humides dans chaque mairie, la possibilité de la télécharger et

l'invitation à faire part de leurs remarques sur les cahiers de doléances ou directement par mail.

Organisations de réunions publiques

6 réunions publiques, suivies de débats publics ont été organisées par l'intercommunalité :

- Le 29 mai 2017 à La Dominelais (50 personnes)
- Le 06 juin 2017 au Petit-Fougeray (25 personnes)
- Le 07 juin 2017 à La Bosse-de-Bretagne (45 personnes)
- Le 18 mars 2019 à Crevin (15 personnes)
- Le 19 mars 2019 au Grand-Fougeray (25 personnes)
- Le 20 mars 2019 à Bain-de-Bretagne (35 personnes)

Le premier cycle de réunions publiques en 2017 avait pour objet de présenter les principaux enjeux issus du diagnostic et les grandes orientations du projet de territoire porté par les élus.

Le second cycle de réunions publiques en 2019 a été l'occasion de présenter à la population la traduction réglementaire du projet (notamment les grandes lignes du règlement graphique et écrit).

Chacune de ces réunions était animée de manière à maximiser les échanges avec les participants. Ces derniers étaient invités à intervenir tout au long de la présentation menée par la vice-présidente à l'urbanisme et au PLUiH, le bureau d'études et les services de l'intercommunalité pour formuler ses observations, poser des questions auxquelles les élus présents (ou le bureau d'études, ou les services de l'intercommunalité) apportaient des réponses ou des précisions. Les comptes rendus de ces réunions sont annexés au présent document (**voir annexes n°13 et 14**).

Les groupes de travail thématiques

Trois groupes de travail se sont réunis durant la procédure et ont permis de sensibiliser plus spécifiquement certains publics, en particulier la profession agricole, à la démarche :

- Un groupe de concertation au sujet de l'agriculture, composé d'élus, d'agriculteurs, de la Chambre

d'agriculture, à 3 reprises, entre novembre 2016 et juin 2018 ;

- Des groupes de travail communaux autour de l'inventaire des zones humides, constitué d'élus et d'acteurs locaux (exploitants, chasseurs, naturalistes, randonneurs...), à 2 reprises, entre mars et octobre 2017 ;
- Des groupes de travail communaux autour de l'inventaire du bocage, constitués de référents locaux, d'agriculteurs, de citoyens et de personnes ressources, à 2 reprises, entre mars et avril 2018.

Synthèse et prise en compte des principales observations recueillies

Au total, une cinquantaine de remarques, observations et demandes écrites ont été formulées via les registres, courriers et messages électroniques. Elles ont fait l'objet d'une réponse systématique de la Collectivité, qu'il s'agisse d'un partage d'information sur la procédure, sur le projet de PLUiH ou sur les modalités de prise en compte des demandes.

La majorité des demandes concernent des problématiques individuelles ; d'autres sont davantage des remarques d'intérêt général sur le tourisme, la prise en compte des enjeux agricoles, etc. Les remarques ont été discutées avec les Communes concernées et ont été prises en compte ou non selon leur intérêt pour le projet global, les dispositions réglementaires applicables et la cohérence avec les orientations du PADD.

Il ressort des observations plusieurs thèmes principaux de préoccupation, et notamment :

Constructibilité et faisabilité des projets dans les hameaux et dans le milieu rural

Près du tiers des observations portent sur les possibilités qui seront offertes dans le milieu rural pour l'habitat, aussi bien dans les hameaux que dans le milieu plus diffus, ou encore en discontinuité des bourgs.

Les élus ont utilisé les outils à leur disposition pour assurer des possibilités d'extension et de création d'annexes des bâtiments d'habitation existants dans le milieu rural et de changement de destination pour les bâtiments d'intérêt patrimonial. Les demandes concernant la faisabilité de ce type de projets ont été traitées via une information sur les droits à

construire dans les zones agricoles et naturelles prévus dans le projet de PLUiH.

Les autres remarques portent essentiellement sur des demandes relatives à la construction de terrains classés en zone agricole ou en zone naturelle. Les élus ont souhaité permettre, dans le respect du cadre législatif, un équilibre entre renforcement des bourgs et possibilité de densification de certains hameaux (classement en STECAL selon des critères partagés). Certaines demandes ont pu être prises en compte dans le projet de PLUiH par une modification du zonage. Toutefois, la majorité d'entre elles portent sur des terrains isolés et éloignés des bourgs et d'une façon générale sans possibilité juridique d'y faire droit en raison des dispositions de la loi ALUR et des objectifs de modération de la consommation des espaces.

Les activités économiques dans le milieu rural

Les élus ont utilisé les outils à leur disposition pour assurer des possibilités d'extension de certaines activités économiques situées en milieu rural par un classement en STECAL selon des critères partagés. Ces demandes ont alimenté l'inventaire mené par les Communes et ont ainsi pu être prises en compte dans leur grande majorité. En particulier, un zonage Nc a été travaillé avec les porteurs de projets concernés afin de prendre en compte les besoins spécifiques liés à l'extension d'une carrière sur la commune de Pléchâtel et d'un centre de stockage de déchets sur la Commune de La Dominelais.

Le tourisme vert

Plusieurs observateurs se sont inquiétés de la prise en compte dans le projet promu par Bretagne porte de Loire Communauté du potentiel du territoire et de ses sites en vue du développement d'un tourisme vert. Plusieurs porteurs de projets liés à ce type de tourisme ont fait état de leurs intentions auprès des Communes ou de la Communauté de communes. Ces demandes ont été étudiées au cas par cas et selon l'état d'avancement de la réflexion en vue d'un classement en STECAL. Il est précisé que de nombreux échanges ont eu lieu dans le cadre de l'inventaire des activités économiques, entre la collectivité (services de Bretagne porte de Loire Communauté, Communes) et les porteurs de projets ou établissement existants. Ils ont permis une

plus juste appréhension des besoins et une traduction réglementaire. Enfin, le projet de PLUiH, via la création d'emplacements réservés à cet effet, est susceptible de contribuer à améliorer la connexion des liaisons douces existantes sur le territoire.

Les possibilités d'extension au niveau des bourgs

Quelques pétitionnaires ont sollicité des éclaircissements sur les projets d'urbanisation au niveau des bourgs. Une inquiétude relative à la prise en compte des enjeux agricoles dans le projet de développement envisagé a été faite ponctuellement. Dans le respect de la législation, les élus se sont principalement appuyés sur les critères de décision suivants pour délimiter les zones « à urbaniser » : protection des terres à valeur agricole situées en continuité des bourgs, sur la base du test de sensibilité agricole effectué conjointement au PLUiH ; évitement des zones humides ; prise en compte de la dureté foncière ; priorisation du développement à proximité des commerces, services et équipements des bourgs ; présence des réseaux.

Protection des espaces boisés et méthodologie des inventaires environnementaux

La population a fait part de questions et remarques concernant les inventaires environnementaux menés dans le cadre de l'élaboration du PLUiH, en particulier sur le tracé de certaines zones humides. Bretagne porte de Loire communauté a apporté des réponses quant à la méthode et aux modalités de concertation qui ont été mises en œuvre lors de la réalisation de ces inventaires. En particulier, il a été rappelé qu'une consultation du public avait été organisée pendant le mois de septembre 2017 dans les 15 communes concernées par l'inventaire des zones humides conduit par Bretagne porte de Loire communauté. Toutes les remarques avaient alors été analysées et traitées soit par une contre-expertise de terrain soit par un complément d'information. Il en est de même pour l'inventaire du bocage, qui a fait l'objet d'une consultation du public entre le 1^{er} mai et le 30 juin 2018. Il a été aussi précisé que des arbres isolés ont été repérés et font l'objet d'une protection particulière dans le PLUiH.

Plusieurs remarques portent sur des demandes de déclassements d'espaces boisés classés, auxquelles la Collectivité a

répondu favorablement. Bretagne porte de Loire communauté a mis en œuvre une stratégie homogène à l'échelle des 20 Communes en vue d'une protection des boisements graduée en fonction des enjeux liés à l'exploitation forestière et à l'environnement en présence.

Zones inondables

Plusieurs pétitionnaires se sont inquiétés de la délimitation des zones inondables dans le PLUiH, qui avaient pu s'avérer bloquantes dans le cadre des documents d'urbanisme en vigueur. Celles qui figurent dans le règlement graphique du PLUiH sont issues de données géoréférencées ayant pour source l'atlas des zones inondables (AZI) et les Plans de prévention du risque inondation (PPRI) applicables sur le territoire. L'AZI est élaboré par les Directions Départementales des Territoires au niveau de chaque bassin hydrographique. Les PPRI sont définis par arrêté préfectoral, après enquête publique. Dans les deux cas, la Communauté de communes n'est pas compétente pour modifier ces données.

Le PLUiH doit prendre en compte l'existence des risques de toute nature par la mise en place de dispositions visant à les éviter ou à réduire la vulnérabilité de l'existant. Si l'AZI n'a pas de caractère réglementaire, il constitue néanmoins un élément de référence pour l'application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et l'information préventive des citoyens sur les risques majeurs. Il est précisé que les règles du PLUiH relatives aux AZI sont issues du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne. Les limitations de constructibilité s'appliquent uniquement en dehors des espaces urbanisés et ne grèvent pas toute possibilité d'évolution pour les bâtiments existants : les extensions et annexes, dans le respect des autres dispositions réglementaires du PLUiH, y sont possibles. Les PPRI sont quant à eux des servitudes d'utilité publique s'appliquant au-delà du PLUiH.

Modalités de consultation et procédure

Quelques questions ont porté sur la poursuite de la procédure et ses modalités pratiques (consultation du document arrêté, enquête publique, calendrier,...), sur les possibilités futures d'évolution du PLUiH. Les éléments de réponse à ces questions ont été apportés au cas par cas et tout au long de la démarche (articles de presse, réunions publiques,...).

Autres observations

D'autres demandes plus spécifiques ont été formulées : aménagement et sécurisation d'un carrefour dans le bourg de Tresboeuf ; réduction d'une marge de recul à Bain-de-Bretagne ; numérotation de parcelles et sécurisation d'une voie au niveau du hameau de La Sauvagère au Petit-Fougeray. Ces remarques n'ont pu être intégrées au PLUiH, en partie parce qu'elles touchent à des éléments ne relevant pas directement de la procédure d'élaboration du PLUiH. Enfin, l'ambition de la Collectivité portée en termes de production de nouveaux logements a été jugée très ambitieuse par un observateur. Le projet de PLUiH est le reflet de la politique volontariste de développement du territoire souhaitée par les élus. Il s'inscrit dans la continuité de la période passée et dans les objectifs de production du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, avec lequel il doit être compatible.

Conclusion

Ce bilan de la concertation permet de constater que :

- Les mesures de concertation mises en œuvre ont permis de mener une concertation effective et constante avec les habitants et toute personne souhaitant se manifester.
- Les modalités de concertation définies par les délibérations de prescription du PLUiH ont été mises en œuvre au cours de la démarche.
- Cette concertation a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme ainsi que l'ambition des élus pour leur territoire.

Annexe n°1 : extraits du Ouest-France et de l'Éclairer relatifs aux réunions publiques

Bain-de-Bretagne

Réunions sur le plan local d'urbanisme intercommunal

Dans le cadre de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Bretagne porte de Loire communauté organise des réunions publiques.

La première aura lieu mardi 6 juin, à 20 h, salle Théophile du Petit-Fougeray. La seconde, mercredi 7 juin, à 20 h, à la salle des fêtes de La Bosse-de-Bretagne.

Le territoire s'est engagé, l'an dernier, dans une démarche de PLUi. Des études et réflexions ont été menées avec les élus en commission intercommunale, dans les communes, mais aussi avec des partenaires, locaux et institutionnels.

Les élus souhaitent désormais associer la population, afin de partager les éléments de connaissance du territoire et les orientations du projet. « Le PLUi est un projet politique communautaire visant, sur dix ou quinze ans, à développer des outils d'aménagement du territoire à l'échelle locale, soulignent les élus. Le projet intègre de nombreuses thématiques et enjeux, qui doivent également composer localement avec les nouvelles législations en matière d'urbanisme. »

Tout cela engendrera des changements concrets pour les habitants. C'est pourquoi chacun, habitant, entreprise, association, toute personne intéressée par l'aménagement du territoire, son cadre de vie et son dynamisme économique, est invité à participer.

Mardi 6 et mercredi 7 juin, réunions publiques sur le plan local d'urbanisme intercommunal.

PADD : urbanisme local



Réunion, assemblée

Réunion publique. Organisateur : Bretagne porte de Loire communauté. Dans le cadre du PLU intercommunal. Les élus souhaitent associer la population, afin de partager les éléments de connaissance du territoire et les orientations du projet. Lundi 29 mai, 20h, Salle des fêtes, La Dominelais. Gratuit.



LA DOMINELAIS

POLITIQUE. Plan local d'urbanisme : les habitants invités à s'exprimer

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), Bretagne porte de Loire Communauté organise des réunions publiques les 29 mai, 6 et 7 juin 2017. Et c'est à La Dominelais que se tiendra cette première réunion du 29 mai, à 20 h, à la salle polyvalente. Tous les habitants des environs sont invités à venir y participer, quelle que soit leur commune, puisqu'il s'agit d'un projet les concernant tous.

Suite à la validation des plans d'urbanisme de chacune des communes du territoire, Bretagne porte de Loire Communauté s'est engagée dans une démarche de PLUi pour uniformiser les politiques de ces dernières. Des premières études et réflexions ont été menées avec les élus en commission intercommunale, dans les communes, mais aussi avec des partenaires locaux et institutionnels. La population est désormais associée à ces échanges afin de partager les éléments de connaissance du territoire et les orientations du projet.

Ce grand projet vise sur les 10 à 15 ans à venir, à développer des outils d'aménagement du territoire à l'échelle locale. Il intègre de nombreuses thématiques et enjeux qui vont composer avec les nouvelles législations en matière d'urbanisme. Tout cela engendrera des changements concrets pour les habitants, c'est pourquoi chacun (habitant, entreprise, association et toute personne intéressée par l'aménagement du territoire, son cadre de vie et son dynamisme économique) est invité à venir discuter et échanger ses opinions.

Les deux autres dates sont : le 6 juin à 20 h dans la salle Théophile du Petit-Fougeray et le 7 juin à 20 h dans la salle des fêtes de La Bosse-de-Bretagne.

■ CREVIN

URBANISME. Trois réunions pour expliquer le PLUiH aux habitants

Des réunions publiques sont prévues pour présenter aux habitants le futur PLUiH (Plan local d'urbanisme intercommunaire et de l'habitat).

Qu'est-ce qu'un Plan local d'urbanisme ? Avant, les communes accordaient ou non des terrains à la construction notamment en fonction d'un Plan d'occupation des sols. Ce document suivait la politique locale pour l'installation ou non d'habitation, de bâtiments, d'exploitations, etc.

Depuis les années 2000 et différentes lois dont récemment la loi Alur qui donne plus de compétences (de responsabilités de décisions et de gestion) aux intercommunalités, ces regroupements de communes appelées aussi communautés de communes, ces plans d'occupation des sols sont devenus des Plan locaux d'urbanisme. À l'échelle d'une communauté de communes, le PLU se réfléchit avec une ligne directrice commune pour toutes les communes concernées et devenait intercommunal : PLUi.

Afin d'expliquer le travail d'élaboration de celui de Bretagne porte de Loire communauté commun aux 20 communes du territoire, des réunions publiques sont organisées dans trois communes centrales du secteur : Crevin, Grand-Fougeray, Bain-de-Bretagne.

Pour le nord du territoire, une première réunion se tiendra le 18 mars, à 20 h, à la mairie de Crevin. Pour le secteur sud, la mairie de Grand-Fougeray s'ouvrira le 19 mars à 20 h pour une réunion de présentation. Enfin, le 20 mars, à 20 h, la dernière réunion se tiendra à la salle du Clos des Cerisiers de Bain-de-Bretagne.

Avant la finalisation du document en 2019, cette présentation permettra de répondre aux questions : Quel territoire pour 2025 ? Quelle place pour l'agriculture ? Quels équipements pour les habitants ? Quels paysages ? Quel développement économique ? Quel développement des habitations et où ? etc. Tous ces changements concrets pour les habitants auront des conséquences pour chacun : habitant, entreprise, association. C'est pourquoi tous sont invités à participer à ces réunions.



Fruit d'un travail de plusieurs années, le Plan d'urbanisme va être expliqué aux habitants. Il permet notamment de définir les zones constructibles.

Trois réunions pour évoquer le plan d'urbanisme

Depuis 2015 (date d'entrée en vigueur de la loi Alur relative au transfert de compétence en matière de Plan local d'urbanisme (PLU) des communes aux intercommunalités), Bretagne porte de Loire communauté travaille à l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) commun aux vingt communes du territoire. « Il est issu d'un important travail d'études et de réflexions menées avec les élus en commission intercommunale, dans les communes, mais aussi avec des partenaires locaux et institutionnels, détaille Annie Moutel, vice-présidente en charge du PLUI. Avant de finaliser le document en 2019, et afin de présenter les orientations du projet et les changements à venir, nous souhaitons poursuivre le travail de réflexion avec les habitants. »

Trois réunions publiques sont ainsi programmées à 20 h, en mars : lundi, à la mairie de Crevin, mardi, à la mairie de Grand-Fougeray, et mercredi, à la salle du Clos-des-Cerisiers, à Bain-de-Bretagne. « Le PLUI est un projet politique communautaire visant à développer sur quinze ans des outils d'aménagement du territoire à l'échelle locale. Ce projet intègre de nombreuses thématiques et enjeux, qui doivent également composer localement avec les nouvelles législations en matière d'urbanisme. Tout cela engendra des changements concrets pour les habitants. C'est pourquoi chacun, habitant, entreprise, association ou toute personne intéressée par l'aménagement du territoire, son cadre de vie et son dynamisme économique, est invité à participer. »

Annexe n°2 : extraits du Ouest-France et de l'Éclairateur relatifs à la procédure d'élaboration du PLUIH et aux inventaires

ZONES HUMIDES. L'inventaire va commencer

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (Plui), l'inventaire sur le terrain des zones humides va débuter en mars.

Sur autorisation préfectorale, Florent Pouzet et Yann Briand du cabinet d'études Calyx Biodiversité et en charges de réaliser cet inventaire, accéderont aux parcelles concernées, y compris sur des propriétés privées, de mars à septembre. Ils analyseront la végétation et le sol afin de caractériser la présence ou

non des zones humides. Des référents locaux sont associés à la démarche au sein de groupes communaux constitués d'élus, d'agriculteurs, de pêcheurs, chasseurs ou randonneurs.

Les communes concernées

L'ensemble du territoire de

Bretagne porte de Loire Communauté est concerné. Sur les communes suivantes une mise à jour sur l'ensemble du territoire est programmée à Bain-de-Bretagne, Chanteloup, Crevin, Ercée-en-Lamée, La Bosse-de-Bretagne, Le Sel-de-Bretagne, La Couyère, Lalleu, La Noë-Blanche, Petit-Fougeray, Saulnières, Plé-châtel, Teillay, Tresbœuf et La Domineais.

Sur les communes suivantes

seules les futures zones de projets d'urbanisation seront prospectées : Sainte-Anne-sur-Vilaine, Saint-Sulpice-des-Landes, Grand-Fougeray, Pancé, Poligné.

■ Contact : Jean-François Rault, Chargé de mission urbanisme et environnement pour Bretagne porte de Loire Communauté. urbanisme@bretagneporteloire.fr

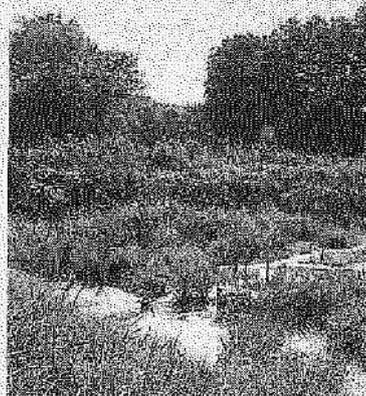
L'inventaire des zones humides concerne aussi les terrains privés

Dans le cadre du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI), l'inventaire sur le terrain des zones humides va commencer ce mois-ci. Florent Pouzet et Yann Briand, du cabinet d'études Calyx Biodiversité de Clisson (Loire-Atlantique), se rendront sur les lieux pour réaliser ce recensement.

Avec une autorisation préfectorale, ils accéderont aux parcelles concernées, y compris sur des propriétés privées, de mars à septembre. Ils analyseront notamment la végétation et le sol, afin de caractériser la présence ou non de zones humides.

Des référents locaux sont associés à la démarche au sein de groupes communaux constitués d'élus, d'agriculteurs, de pêcheurs, chasseurs ou randonneurs.

L'ensemble du territoire de Bretagne porte de Loire communauté est concerné. Une mise à jour sur l'ensemble du territoire est programmée pour Bain-de-Bretagne ; Chanteloup ; Crevin ; Ercée-en-Lamée ; La Bosse-de-Bretagne ; Le Sel-de-Bretagne ; La Couyère ; Lalleu ; La Noë-Blanche ; Le Petit-Fougeray ; Saulnières ; Plé-châtel ; Teillay ; Tresbœuf



Un technicien parcourra les différentes zones humides du territoire.

et La Domineais.

Seules les futures zones de projets d'urbanisation seront prospectées à Sainte-Anne-sur-Vilaine ; Saint-Sulpice-des-Landes ; le Grand-Fougeray ; Pancé et Poligné.

■ Contact : Jean-François Rault, chargé de mission urbanisme et environnement Bretagne porte de Loire communauté urbanisme@bretagneporteloire.fr. Tél. 02 99 43 70 80.

■ US Bain-de-Bretagne football

Mémento sportif. Championnat : en PH, US Bain seniors A reçoit US Châtillon - Noyal, les féminines seniors à 11 reçoivent ASPTT Rennes, match à 15 h 30. Déplacement : en D2, US Bain seniors B se déplace à Pipriac et en D3, US Bain seniors C se déplace à Lohéac. Match à 15 h 30. Convocations sur le site.

Dimanche 12 mars, stade du point du jour. Contact : www.usbainfoot.fr

LALLEU

Inventaire des zones humides de la commune

Jusqu'au samedi 30 septembre.
Consultations aux heures d'ouvertures de la mairie.

Lalleu

Ils travaillent sur le territoire de demain

La communauté de communes Bretagne Porte de Loire se penche sur le dossier important qui concerne l'aménagement du territoire, son cadre de vie, l'économie et l'habitat.

La vice-présidente, Annie Moutel, a présenté, jeudi soir, en conseil, les premières pistes et réflexions de la commission. « Ce travail se fait dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal avec un volet habitat (PLUIH), qui entrera en vigueur en 2020, conformément à la loi NOTRe (Nouvelle organisation territoriale de la République), explique-t-elle.

Un travail accompagné par Fabienne Rozier, du cabinet Perspective, et Jean-François Rault, chargé de mission communautaire urbanisme et environnement.

L'avenir des entreprises artisanales en campagne

Les élus vont renforcer la capacité d'accueil d'entreprises et assurer la qualité des aménagements dans les trois parcs d'activités (Bain, Crevin, Grand-Fougeray), tout en préservant l'espace agricole. Les communes pourront prévoir des réserves foncières pour l'installation de petites entreprises artisanales, dans la limite de deux hectares.

« Des stécal (secteur de taille et de capacité limitée) devront être créés, afin d'autoriser, ou non, l'extension-création de nouveaux bâtiments pour les entreprises existantes disséminées dans les campagnes. Les élus devront répertorier, d'ici le 30 juin, les entreprises de leurs communes susceptibles d'être concernées. »



Jean-François Rault, Fabienne Rozier, Frédérique Dindault directrice générale des services, et Annie Moutel.

Une décision de la Chambre d'agriculture qui les a fait réagir. « Les entreprises en campagne sont installées près des maisons, parfois dans un garage. S'il y a extension, ce ne serait donc pas au détriment de terres agricoles, mais sur leur propre terrain, déjà retiré de l'espace agricole. Il serait injuste de devoir leur refuser le développement de leur activité », se sont révoltés les maires et adjoints, à l'unanimité.

Cadre de vie : préserver avant tout

Encourager l'usage de la voiture partagée, développer les dessertes Ille-nou et les déplacements doux, valo-

riser le patrimoine bâti, concilier les trames vertes et bleues (bocages et cours d'eau), réserves foncières pour créations-extensions des équipements communaux, tout en conciliant les usages agricoles et la préservation de l'environnement.

« Un accent a également été porté sur la possibilité d'installation d'hôtellerie-restauration dans les parcs d'activités, à condition de ne pas nuire à l'offre déjà en place », poursuivent les salariés.

Création de logements : 180 hectares en 15 ans

Le nombre de logements par hectare

sera de 28, à Bain-de-Bretagne (dont 20 % de logements sociaux), 20, à Crevin et Grand-Fougeray (10 %), et 15 pour les autres communes (pas de minimum).

« La perspective est en effet de 46 000 habitants, à l'horizon 2035 (32 215 actuellement), sur la base de 652 nouveaux arrivants, chaque année, entre 1999 et 2013, avec une création annuelle de 315 logements. »

Pour ce faire, il est prévu 180 hectares de superficie, alloués sur 15 ans, à la création de logements. Le reste se fera avec la densification des communes.

PLU zones humides : consultation et réactions possibles

La phase de terrain de l'inventaire des zones humides, réalisé dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal, se déroule de mars à septembre.

À partir du 1^{er} septembre, il sera possible de consulter les cartes de cet inventaire, en mairie, ou sur internet, et d'y réagir.

Sur autorisation préfectorale, Florent Pouzet et Yann Briand, du cabinet d'études Calyx biodiversité, ont analysé la végétation et le sol, afin de caractériser la présence ou non des zones humides. Des référents locaux sont associés à cette démarche, au sein de groupes communaux, constitués d'élus, d'agriculteurs, de pé-

cheurs, de chasseurs ou de randonneurs.

Du 1^{er} au 30 septembre, des observations pourront être faites auprès de la communauté de communes, par courrier, à l'adresse : Bretagne Porte de Loire communauté, 42, rue de Sabin, 35 470 Bain-de-Bretagne. À l'attention de M Rault, chargé de mission urbanisme et environnement, en mentionnant l'objet « observation dans le cadre de la consultation sur les zones humides » ; ou par mail : urbanisme@bretagneportedeloire.fr, en mentionnant l'objet. Un registre Plui est également disponible dans chaque mairie.

Pour chaque observation, il faut

impérativement indiquer les nom, prénom, adresse et téléphone de la personne faisant son observation, la commune et le lieu-dit où se situe la zone humide (zh), le numéro de la grille et le numéro de la zone humide figurant sur la carte, ainsi que les observations : contestation de la présence ou du tracé de la zone humide, demande de renseignements complémentaires, oubli de zones humides dans l'inventaire, etc. Tout document complémentaire nécessaire à la bonne compréhension de la demande peut être joint.

Toutes les observations seront abordées en groupe de travail communal et une prospection complé-

mentaire sera faite par le cabinet d'études, avec un sondage de sol à la tarière pédologique.

Baulon

■ Médiathèque

Ouverture.

Mercredi 30 août, 10 h 30 à 12 h 30 et 15 h à 18 h, 4, rue Philippe. Contact : 02 99 85 33 80, mediatheque@baulon.fr, www.mediatheques-est.vhbc.fr

■ SAINTE-ANNE-SUR-VILAINE

BOCAGE. Face aux nouvelles normes, des agriculteurs sceptiques

Avec la mise en place de l'opération Breizhbocage sur le territoire intercommunal et les futures réglementations, des réunions ont été organisées pour les agriculteurs.

Jeudi 12 avril, tous les agriculteurs des communes de Grand-Fougeray et de Sainte-Anne-sur-Vilaine ont été conviés à une réunion pour vérifier ce qui avait été répertorié, participer au débat et aux corrections. Un état des lieux a d'abord été présenté sur toute la Communauté de communes, indiquant que 3 200 km de haies et 4 500 ha de bosquets avaient été recensés. Cette densité bocagère est la plus faible du département. Pour arriver à ce résultat, la cartographie par image satellite a été utilisée. Mais cette dernière date de 2014 et nécessite donc une mise à jour.



Une protection douce de toutes les haies va être mise en place pour suivre dans le temps l'évolution du bocage.

« Vous ne nous apprenez rien ! »

« Nous n'avons pas de statistiques pour chaque commune, explique Jean-François Rault, chargé de mission sur ce dossier. Si nous avons envisagé huit rencontres pour couvrir le territoire, nous ne traitons les problématiques que dans un ensemble et non dans les particularités de chaque zone ». Comme l'objectif reste l'harmonisation des règles dans les communes, et le choix d'une méthode globale suite à la fusion des deux Communautés de communes qui n'avaient pas les mêmes politiques concernant la préservation des haies, ce choix a présenté quelques confusions en début de réunion.

En effet, la Chère a une meilleure qualité d'eau que le Semnon et la Seiche. Sainte-Anne est plutôt riche en haies et entretien des bosquets grâce à une politique ancienne de préservation et de replantation. Aussi, lorsque le technicien a expliqué le rôle positif des haies, les réactions ont été vives : « On apprendait ça il y a 35 ans déjà ! constate sèchement un agriculteur. Vous ne nous apprenez rien ! ». Pour les agriculteurs, il faut alterner entre les politiques de la Politique agricole commune (Pac), la Trame verte et bleue pour la biodiversité (TVB) et le Schéma d'aménagement et gestion des eaux (Sage). « Nous mettons en place un principe d'accompagnement des évolutions sans

virer en contrainte supplémentaire et en répression », rassure le technicien.

Dans les faits, les travaux d'entretien des friches, des haies et des bosquets se poursuivront sans autre contrainte. Seuls les arrachages définitifs et les arasements seront soumis à une déclaration en mairie. Le défrichement total pour remettre en terre agricole sera encore possible après accord des mairies, comme cela va se voir sur une parcelle de 40 ha de Grand-Fougeray, sauf pour les terres classées Espace boisé classé (EBC).

Bien que rarement appliquée, cette déclaration était déjà inscrite dans le code forestier. « Nous n'empêcherons ni l'exploitation du bois, ni la taille

des arbres et buissons. Nous ne mettons en place qu'une protection souple qui va permettre l'équité de tous sur les communes, un certain droit de regard pour les zones où rien n'avait été fait, et un suivi de l'évolution du bocage. Pour des grands arrachages, il faudra travailler à des plantations de compensation avec les techniciens référents », a conclu Jean-François Rault, avant de travailler sur les corrections de cartes avec les agriculteurs.

Une consultation publique pour les mois de mai et juin sera ouverte à tous les propriétaires, en mairie, pour poursuivre ce travail de vérification et de questions sur l'application qui en suivra.

Poligné OF 28.29/04/18

Intégration du bocage dans le Plui : consultation du public

Intégration des éléments de bocage au sein du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration. Chacun peut vérifier cet inventaire : en mairie (registre et carte à disposition) ou à la communauté de communes sur rendez-vous ou par courrier après consultation site internet de la Com Com.

Du mardi 1^{er} mai au samedi 30 juin, mairie, 2, rue du Terre-Gris. Contact : 02 99 43 07 43, breizhbocage@bretagneportede Loire.fr

Annexe n° 3 : extraits du site Internet de la Communauté de communes

ACCESSIBILITÉ | FLUX RSS | PLAN DU SITE | CONTACT **RECHERCHER**

Moyenne Vilaine & Semnon

Communauté de communes

ACCUEIL NOUS
CONNAÎTRE VIVRE &
S'INSTALLER ENTREPRENDRE
& TRAVAILLER SORTIR &
VISITER LA COM COM
PRATIQUE

[Vous êtes ici](#) > [Accueil](#) > [Actualités](#) > [Vie locale](#) > [Plan local d'urbanisme intercommunal](#)

Plan local d'urbanisme intercommunal

CONSTRUISONS ENSEMBLE L'AVENIR DE NOTRE TERRITOIRE

Vie locale
Communauté de Communes de Moyenne Vilaine et du Semnon
Publié le mercredi 12 octobre 2016

→ **QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ?**

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est la rencontre d'un territoire et d'un projet collectif :

- un territoire, au travers de ses composantes géographiques, économiques, sociales, patrimoniales, paysagères, environnementales... ;
- un projet collectif, qui se concrétise dans les volontés et les choix collectifs portés pour l'aménagement, la protection et la mise en valeur du territoire.

Les évolutions législatives récentes ont porté le PLUi au cœur des politiques d'aménagement des territoires.

Souhaitant saisir cette opportunité, le Conseil communautaire a acté le lancement de l'élaboration du PLUi par délibération en date du 17 décembre 2015.

Dernièrement promulguée, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) renforce la place des considérations environnementales dans les projets d'aménagement. Elle réaffirme notamment la lutte contre l'étalement urbain et la préservation de la biodiversité.

L'élaboration du PLUi est l'occasion de doter notre territoire d'un outil juridique adapté aux besoins de développement de notre intercommunalité. Accueillir de nouvelles populations, préserver nos terres agricoles, protéger nos espaces naturels, renforcer nos centres-bourgs, tels seront les défis que nous devons relever dès aujourd'hui.



Retrouvez aussi

VIE LOCALE

- Êtes-vous (bien) inscrits sur les listes électorales ?
- Offre d'emploi
- Offre de volontariat en Service civique
- Observez les étoiles
- Ne ratez aucun événement !

Suivi de l'étude

RETROUVEZ ICI TOUS COMPTE-RENDUS ET SUIVI DES PIÈCES DE L'ÉTUDE AU FUR ET À MESURE DE L'AVANCÉE DU PROJET.

LE PLUIH FAIT L'OBJET D'UN ACCOMPAGNEMENT FINANCIER DU DÉPARTEMENT ET DE L'ÉTAT.

→ COMPTE-RENDU DES COMMISSIONS ET ATELIERS PLUI

- [CR 30.03.2016 Préparation appel d'offre](#)
- [CR 15.09.16 Réunion de lancement présentation démarche et calendrier](#)
- [CR 13.10.16 Réunion de diagnostic N°1 Consommation foncière STECAL](#)
- [CR 17.11.16 Réunion de diagnostic N°2 agriculture](#)
- [CR 17.11.16 Réunion de diagnostic N°2 développement économique](#)
- [CR 15.12.16 Réunion de diagnostic N°3 Habitat](#)
- [CR 12.01.17 Table ronde PADD n°1 économie](#)
- [CR 02.02.17 Table ronde PADD n°2 cadre de vie](#)
- [CR 01.03.17 Table ronde PADD Groupe de concertation agricole](#)
- [CR 02.03.17 Table ronde PADD n°3 habitat](#)
- [CR 20.04.17 Débat annuel de l'urbanisme PADD](#)
- [CR 27.04.17 Présentation du PADD aux PPA \(3\)](#)
- [CR 28.09.17 Commission PLUIH](#)
- [CR 12.10.17 OAP](#)
- [CR 16.11.17 POA](#)
- [CR 17.12.17 table ronde POA](#)
- [CR 25.01.18 Sites stratégiques](#)
- [CR 15.02.18 Budget POA](#)

→ LES PIÈCES DE L'ÉTUDE

1/ La prescription

- [DELIB 17.12.15 Prescription MVS](#)
- [DELIB 17.12.17 Annexe Charte de souveraineté](#)
- [DELIB 02.03.17 PRESCRIPTION COMPLÉMENTAIRE PLUI](#)

2/ le diagnostic

version n°1 du diagnostic (septembre 2017) - document de travail



3/ Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) au 18 mai 2017

Inventaire Zones humides

L'INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES S'EFFECTUE DANS LE CADRE DE L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL.

→ TOUTES LES QUESTIONS SUR LES ZONES HUMIDES DANS LE CADRE DU PLUI

Cet article a pour objectif de répondre simplement aux questions les plus courantes concernant l'inventaire des zones humides dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'Urbanisme Intercommunal de Bretagne porte de Loire Communauté. Pour tous compléments techniques ou juridiques, une liste de liens internet vous est proposée au gré des réponses.

La phase de terrain de l'inventaire des zones humides, réalisé dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'est déroulée de mars à septembre 2017. À partir du 1er septembre vous pourrez donc consulter les cartes de l'inventaire en mairie ou sur internet et y réagir.

Sur autorisation préfectorale, Florent Pouzet et Yann Briand du cabinet d'études Calyx Biodiversité, ont analysé la végétation et le sol afin de caractériser la présence ou non des zones humides. Des référents locaux sont associés à la démarche au sein de groupes communaux constitués d'élus, d'agriculteurs, de pêcheurs, chasseurs ou randonneurs.

→ DU 1ER AU 30 SEPTEMBRE FAITES VOS OBSERVATIONS AUPRÈS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

- par courrier : Bretagne porte de Loire Communauté - 42 rue de Sabin - 35470 Bain-de-Bretagne - À l'attention de M.Rault, chargé de mission urbanisme et environnement en mentionnant l'objet « observation dans le cadre de la consultation sur les zones humides ».
- par mail : à urbanisme@bretagneportede Loire.fr en mentionnant l'objet « observation dans le cadre de la consultation sur les zones humides ».
- un registre PLUI est également disponible dans chaque mairie.

Inventaire du bocage

UN INVENTAIRE DU BOCAGE A ÉTÉ RÉALISÉ DANS LE CADRE DU PROGRAMME BREIZH-BOCAGE, CELUI-CI VA SERVIR DE BASE POUR UNE INTÉGRATION DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL. UNE PHASE DE CONSULTATION DU PUBLIC EST PROGRAMMÉE AU PREMIER SEMESTRE 2018, AFIN DE VÉRIFIER ET VALIDER CET INVENTAIRE.

→ TOUTES LES QUESTIONS SUR L'INVENTAIRE DU BOCAGE DANS LE CADRE DU PLUI

Cet article a pour objectif de présenter la démarche d'intégration de l'inventaire du bocage dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'Urbanisme Intercommunal de Bretagne porte de Loire Communauté.

→ FAITES VOS OBSERVATIONS AUPRÈS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

- par courrier : Bretagne porte de Loire Communauté - 42 rue de Sabin - 35470 Bain-de-Bretagne - À l'attention de Mme GAUTIER, chargée de mission bocage en mentionnant l'objet « observation dans le cadre de la consultation relative au bocage ».
- par mail : à breizhbocage@bretagneportede Loire.fr en mentionnant l'objet « observation dans le cadre de la consultation relative au bocage ».
- en mairie : un registre spécifique est également disponible dans chaque mairie.

Attention, pour vos observations il est essentiel que vous indiquiez :

- nom, prénom, adresse et téléphone de la personne faisant son observation
- la commune et le lieu dit où se situe les éléments bocagers faisant l'objet de la remarque
- joindre un plan cadastral ou un extrait de la carte d'inventaire
- vos observations : contestation de la présence ou du tracé d'un élément bocager, oubli d'un élément bocager dans l'inventaire, demande de renseignements complémentaires,
- vous pouvez joindre tout document complémentaire nécessaire à la bonne compréhension de votre demande.



©DMEAU

Retrouvez aussi

ENVIRONNEMENT

- Assainissement (Spanc)
- Breizh-Bocage
- Collecte et traitement des déchets
- Inventaire du bocage

Téléchargements

- Délibération accès aux zones
- Arrêté préfectoral



carte du bocage à PANCE

Retrouvez aussi

ENVIRONNEMENT

- Assainissement (Spanc)
- Breizh-Bocage
- Collecte et traitement des déchets
- Inventaire Zones humides

Annexe n°4 : annonce des réunions publiques sur le site Internet de la Communauté de communes

Quel territoire pour 2035 ? Réunions publiques

DANS LE CADRE DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI), BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTÉ ORGANISE DES RÉUNIONS PUBLIQUES LES 29 MAI, 6 ET 7 JUIN 2017.

Travaux en cours

Communauté de Communes de Moyenne Vilaine et du Semnon

Publié le vendredi 12 mai 2017

→ PLUI - DES RÉUNIONS PUBLIQUES PRÉVUES PAR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Bretagne porte de Loire Communauté s'est engagée l'an dernier dans une démarche de PLUI. Des premières études et réflexions ont été menées avec les élus en commission intercommunale, dans les communes, mais aussi avec des partenaires, locaux et institutionnels. Les élus souhaitent désormais associer la population, afin de partager les éléments de connaissance du territoire et les orientations du projet.

Le PLUI est un projet politique communautaire visant, sur 10-15 ans, à développer des outils d'aménagement du territoire à l'échelle locale. Le projet intègre de nombreuses thématiques et enjeux, qui doivent également composer localement avec les nouvelles législations en matière d'urbanisme.

Tout cela engendrera des changements concrets pour les habitants, c'est pourquoi chacun ; habitant, entreprise, association, toute personne intéressée par l'aménagement du territoire, son cadre de vie et son dynamisme économique ; est invité à participer.

Trois dates sont programmées en 2017 :

- le 29 mai à 20 h00, salle polyvalente de La Dominelais
- le 6 juin à 20h00, salle Théophile du Petit-Fougeray,
- le 7 juin à 20h00, salle des fêtes de La Bosse-de-Bretagne

PLUI : Quelles évolutions pour 2020 ?

PARTICIPEZ AUX RÉUNIONS PUBLIQUES LES 18,19, 20 MARS 2019

Publié le jeudi 28 février 2019

→ PLUI : QUELLES ÉVOLUTIONS POUR 2020 ? VOTRE AVIS COMPTE !

Depuis 2015, date d'entrée en vigueur de la loi Alur relative au transfert de compétence en matière de PLU des communes aux intercommunalités, Bretagne porte de Loire Communauté travaille à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) commun aux 20 communes du territoire.

Celui-ci est issu d'un important travail d'études et de réflexions menées avec les élus en commission intercommunale, dans les communes, mais aussi avec des partenaires, locaux et institutionnels.

Avant la finalisation du document en 2019, et afin de présenter les orientations du projet et les changements à venir, les élus souhaitent poursuivre le travail de réflexion avec les habitants qui le souhaitent.

Ainsi trois réunions publiques sont programmées en mars 2019 :

- le 18 mars à 20 h00, à la mairie de Crevin
- le 19 mars à 20h00, à la mairie de Grand-Fougeray,
- le 20 mars à 20h00, à la salle du Clos des Cerisiers à Bain-de-Bretagne

Le PLUI est un projet politique communautaire visant, sur 15 ans, à développer des outils d'aménagement du territoire à l'échelle locale. Le projet intègre de nombreuses thématiques et enjeux, qui doivent également composer localement avec les nouvelles législations en matière d'urbanisme.

Tout cela engendrera des changements concrets pour les habitants, c'est pourquoi chacun ; habitant, entreprise, association, toute personne intéressée par l'aménagement du territoire, son cadre de vie et son dynamisme économique ; est invité à participer.

■ Contact

Jean-François Rault - Chargé de mission urbanisme et environnement -
urbanisme@bretagneportede Loire.fr - 02 99 43 08 52

Annexe n°5 (non exhaustive) : exemple d'annonce sur un site Internet communal



[vous êtes ici](#) > Accueil > Actualités > Des réunions publiques sont organisées pour le PLUI

Des réunions publiques sont organisées pour le PLUI

DANS LE CADRE DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI), LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ORGANISE DES RÉUNIONS PUBLIQUES LES 29 MAI, 6 ET 7 JUIN.

Publié le vendredi 12 mai 2017

➤ **BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTÉ S'EST ENGAGÉE L'AN DERNIER DANS UNE DÉMARCHE DE PLUI.**

Les premières études et réflexions ont été menées avec les élus en commission intercommunale, dans les communes mais aussi avec des partenaires locaux et institutionnels. Les élus souhaitent désormais associer la population afin de partager les éléments de connaissance du territoire et les orientations du projet.

Le PLUI est un projet politique communautaire visant, sur 10-15 ans, à développer des outils d'aménagement du territoire à l'échelle locale. Le projet intègre de nombreuses thématiques et enjeux qui doivent également composer localement avec les nouvelles législations en matière d'urbanisme.

Outre cela engendrera des changements concrets pour les habitants. C'est pourquoi chacun (habitant, entreprise, association et toute personne intéressée par l'aménagement du territoire, son cadre de vie et son dynamisme économique) est invité à participer.



En savoir plus

PLUS D'INFO:

Bretagne Porte de Loire Communauté
42 Rue de Sabin - 35470 Bain de Bretagne
02 99 43 08 52 -
PLUI@BRETAGNEPORTEDELOIRE.FR

Trois dates sont programmées:

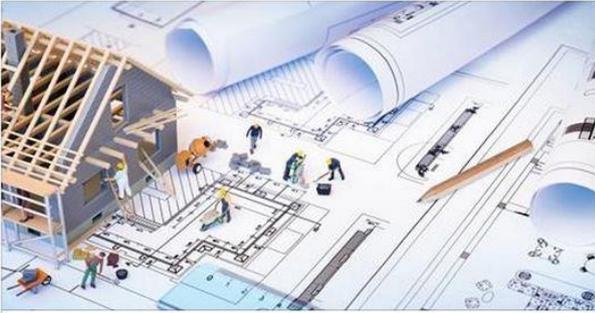
- le lundi 29 mai à 20h, salle polyvalente de La Dominelais
- le mardi 6 juin à 20h, salle Théophile du Petit-Fougeray,
- le mercredi 7 juin à 20h, salle des Fêtes de La Bosse-de-Bretagne



Annexe n°6 (non exhaustive) : extraits d'articles publiés sur les réseaux sociaux par la Communauté de communes et les Communes

ComCom Moyenne Vilaine et Semnon
12 février · 🌐

Le plan local d'urbanisme devient intercommunal !
L'année 2016 sera notamment consacrée à la rédaction d'un cahier des charges !
Pendant son élaboration, les documents des communes restent valides !



Communauté de Communes de Moyenne Vilaine et Semnon (35) - Vie locale : Plan local d'urbanisme...
Le transfert de compétence de la gestion des documents d'urbanisme vers la Communauté de communes a été voté en septembre dernier. Toutes les...
MOYENNEVILAINE-SEMNON.FR | PAR COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MOYENNE...

ComCom Moyenne Vilaine et Semnon a ajouté 4 photos
11er, à 09:58 · 🌐

Dans le cadre du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI), le cabinet Perspective rencontre les maires et leurs adjoints dans leur commune !
L'objectif est de mieux connaître les caractéristiques des communes, les enjeux et d'évoquer les projets en cours ou à venir !



ComCom Moyenne Vilaine et Semnon

- Accueil
- À propos
- Photos
- Vidéos
- Mentions J'aime
- Avis
- Publications

[Créer une Page](#)

ComCom Moyenne Vilaine et Semnon a ajouté 2 photos.
15 septembre, 11:29 · 🌐

Ce matin, réunion de lancement du Plan local d'urbanisme intercommunal !



J'aime · Commenter · Partager

Bretagne porte de Loire Cté a ajouté 5 photos.
- 27 min · 🌐

#PLUI
Ce matin, ateliers de co-construction avec le cabinet Perspective sur le thème de l'économie entre les élus de la commission PLUI et des partenaires du monde économique, touristique et agricole (dans le cadre de la préparation du débat sur le projet d'aménagement et de développement durable).



+2

Bretagne porte de Loire Cté a ajouté 3 photos.
2 février, 16:45

#PLUIH
Les ateliers de co-construction avec le cabinet Perspective - Atelier d'Urbanisme se poursuivent !
Aujourd'hui les élu-e-s et les partenaires ont échangé sur le cadre de vie. Au programme des discussions : paysage, biodiversité, environnement, patrimoine, mobilité, transport, équipements publics...



Commune Grand-Fougeray a partagé la publication de Bretagne porte de Loire Cté.
24 mai, 12:55



Bretagne porte de Loire Cté a ajouté 2 photos.
22 mai, 09:36

#Pluih : la semaine dernière les élus du Conseil communautaire ont débattu sur le PADD. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est la pierre angula...

[Afficher la suite](#)

Bretagne porte de Loire Cté a ajouté 3 photos.
2 mars, 15:54

#PLUI
Les ateliers de co-construction avec le cabinet Perspective se poursuivent - Hier et aujourd'hui ateliers d'Urbanisme sur le thème de l'agriculture et de l'habitat entre les élus de la commission PLUI et des partenaires du monde économique, et agricole (dans le cadre de la préparation du débat sur le projet d'aménagement et de développement durable).



Mairie de Chanteloup
Ile-et-Vilaine

Publications

Mairie de Chanteloup
2 mars, 11:46

PLUI : Quelles évolutions pour 2020 ? Réunions Publiques les 18,19, 20 mars 2019.

Bretagne porte de Loire Communauté a engagé en 2015 l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). Celui-ci est issu d'un important travail d'études et de réflexions menées avec les élus en commission intercommunale, dans les communes, mais aussi avec des partenaires, locaux et institutionnels.
Avant de finaliser ce document en 2019, les élus souhaitent continuer à associer L... [Afficher la suite](#)



PLUS D'INFORMATIONS:
BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTÉ
42 RUE DE SABIN - 35 470 BAIN-DE-BRETAGNE
02 99 43 88 82 - URBANISME@BRETAGNEPORTEDELOIRE.FR

BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTÉ
Ile & Vilaine LE DÉPARTEMENT

3 J'aime 1 partage

Annexe n°7 : extraits du magazine
communautaire Vues d'ici

LE PLUI EN LIGNE

Dans le cadre des différents projets d'urbanisme portés sur le territoire, les documents légaux relatifs sont disponibles à la consultation pour les habitants.

Sur obligation légale, vous pouvez consulter les documents légaux relatifs au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) ainsi qu'aux différents projets d'urbanisme mis en place par les Communes.

Ces documents sont en lignes sur le site de Bretagne porte de Loire Communauté et sur les sites des Communes. Le cas échéant vous pouvez également les retrouver en version papier à l'accueil de votre Mairie.

Tous les documents relatifs au PLUIH et aux projets d'urbanisme communaux sont disponibles en ligne et à l'accueil des différentes mairies .

Le service de transport à la demande communautaire fait peau neuve. Retrouvez toutes les infos concernant le TadiLib' sur bretagneportede-loire.fr

Suite à l'inventaire des zones humides, la restitution sous forme de cartes est disponible en Mairies et sur le site bretagneportede-loire.fr

VUES D'ICI • Numéro 2 - Octobre 2017

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL : DES CHANGEMENTS POUR 2020

Depuis 4 ans, Bretagne porte de Loire Communauté est en charge de la compétence en matière de Plan local d'urbanisme (PLU). Ce sont les élus communautaires, en étroite collaboration avec chaque commune, qui travaillent à l'élaboration du projet d'aménagement à l'échelle du territoire.

Jusqu'en 2015, année d'entrée en vigueur de la loi Alur relative au transfert de compétence en matière de PLU aux intercommunalités, toutes les communes de France possédaient leurs propres documents d'urbanisme. Depuis, Bretagne porte de Loire Communauté travaille au développement d'un PLU commun aux 20 communes et respectueux des nouvelles normes, qui sera applicable à compter de 2020 : le Plan local d'urbanisme

intercommunal (PLUI). Ce PLUI vise, entre autres, à développer le tissu économique au sein des ZA et bourgs ; préserver les exploitations agricoles et espaces naturels ; favoriser l'accueil de la population dans les bourgs, etc. Des réunions et une enquête publique auront lieu en 2019 pour tenir les usagers informés des principaux changements. Plus d'infos sur bretagneportede-loire.fr ou par mail à urbanisme@bretagneportede-loire.fr



Annexe n°8 (non exhaustive) : extrait de bulletins municipaux relatifs au PLUiH

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUiH)

Depuis septembre 2016, les élus de Bretagne porte de Loire Communauté travaillent à l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal avec un volet habitat (PLUiH).

Pour les 20 communes de la nouvelle intercommunalité, c'est l'occasion de se rassembler autour d'un projet fédérateur. Entre janvier et mars 2017, trois tables rondes se sont tenues en présence des élus communautaires et des partenaires locaux. Elles ont permis de dessiner les contours du PADD (Projet d'aménagement et de développement durables), en lien avec trois grandes thématiques : l'économie, l'habitat et le cadre de vie.

Par la suite, le document a été débattu au sein du Conseil communautaire mais également dans les différents conseils municipaux. Et pour associer les habitants, des réunions publiques ont eu lieu à la Domineis, au Petit-Fougeray et à la Bosse-de-Bretagne.

Sur la base de ce travail, un document d'une vingtaine de pages détaille les grandes orientations retenues. Elles s'articulent autour de trois grands axes : renforcer la viabilité économique du territoire, faire de l'identité rurale un atout et mieux répondre aux attentes des habitants en matière de logements. Sur le site internet de la Communauté de communes, les actions envisagées sont présentées de manière synthétique.

■ Les habitants ont encore la possibilité d'adresser leurs remarques et suggestions par le biais des registres disponibles dans les mairies ou par mail à urbanisme@bretagneportedeloire.fr. Ils pourront également s'exprimer lors des nouvelles réunions publiques qui seront organisées prochainement.

**DAVID**
S.A.R.L.
ÉLECTRICITÉ
PLOMBERIE
CHAUFFAGE
Énergies renouvelables
Neuf et rénovation
ÉLECTROMÉNAGER
SAV
2 adresses pour vous servir
1 Parc des Lizardais
GRAND-FOUGERAY
Tél. : 02 99 08 42 73
Fax : 02 99 08 30 48
E-mail : david-sarl@wanadoo.fr - Site internet : www.sarl-david.com
25 avenue du Général Patton
BAIN-DE-BRETAGNE
Tél. / Fax : 02 99 44 83 34
Présentation des meilleures marques en électroménager pose libre et encastrable

LE TRIBAIN - MARS 2018 - N° 115

Le Tribain – bulletin communal de Bain-de-Bretagne

ÉLABORATION DU PLUI - H DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE MOYENNE VILAINE ET SEMNON: CONSTRUISONS ENSEMBLE L'AVENIR DE NOTRE TERRITOIRE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Habitat (PLUiH valant programme local de l'habitat) est la rencontre d'un territoire et d'un projet collectif.

Un territoire, au travers de ses composantes géographiques, économiques, sociales, patrimoniales, paysagères, environnementales.

Un projet collectif, qui se concrétise dans les volontés et les choix collectifs portés pour l'aménagement, la protection et la mise en valeur du territoire.

Les évolutions législatives récentes ont porté le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUiH) au cœur des politiques d'aménagement des territoires.

Souhaitant saisir cette opportunité, le Conseil communautaire a acté le lancement de l'élaboration du PLUiH par délibération en

date du 17 décembre 2015.

Dernièrement promulguée, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové (ALUR) renforce la place des considérations environnementales dans les projets d'aménagement. Elle réaffirme notamment la lutte contre l'étalement urbain et la préservation de la biodiversité.

L'élaboration du PLUiH est l'occasion de doter notre territoire d'un outil juridique adapté aux besoins de développement de notre intercommunalité. Accueillir de nouvelles populations, préserver nos terres agricoles, protéger nos espaces naturels, renforcer nos centres-bourgs, tels seront les défis que nous devons relever dès aujourd'hui.

L'élaboration du PLUiH intègre une démarche de concertation. On ne peut en

effet construire valablement l'avenir que sur la base d'un horizon partagé par tous. Vous serez amenés à vous exprimer tout au long de la démarche, soit en mairie au travers d'un registre d'expression disponible à l'accueil aux horaires d'ouverture habituels, soit lors de réunions publiques dont les dates et lieux vous seront communiqués par voie de presse.

Nous avons sollicité le concours du bureau d'études Perspective Atelier d'urbanisme pour assister la Communauté de Communes dans l'élaboration de son document d'urbanisme. Il travaille actuellement à l'élaboration du diagnostic urbain, paysager et environnemental du territoire intercommunal.

La Communauté de Communes

Le Pléchéatellois

17

Vie communautaire

élaboration du PLUiH de Bretagne porte de Loire Communauté

Le PLUiH a son Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Depuis septembre 2016, les élus de Bretagne porte de Loire Communauté travaillent à l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal avec volet Habitat (PLUiH). Pour les 20 communes de la nouvelle intercommunalité, c'est l'occasion de se rassembler autour d'un projet fédérateur. Le 18 mai 2017, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (« PADD ») ont été débattues au sein du Conseil communautaire. L'ensemble des élus du territoire ont pu faire part de leurs remarques sur le PADD lors des débats qui se sont tenus dans les conseils municipaux en juin et juillet. Des réunions publiques ont été organisées à La Dominelais, au Petit-Fougeray et à La Bosse-de-Bretagne.

LA CONSTRUCTION DU PADD

Le PADD formule notre projet politique pour le PLUiH. Quelles tendances accompagner ? Enrayer ? Encourager ? A travers lui se dessine l'avenir de Bretagne porte de Loire Communauté à horizon 2029, tel que nous le souhaitons.

Entre janvier et mars 2017 se sont tenues trois tables rondes, en présence des élus communautaires et des partenaires locaux. Elles avaient pour objectif de jeter les bases des orientations du PADD dans trois grandes thématiques :

- **L'économie...** Quel accueil des entreprises sur le territoire de demain ? Comment pérenniser l'agriculture ? Où localiser les commerces ?
- **L'habitat...** Comment aider les particuliers à rénover leur logement ? Quelles formes urbaines construire demain ?
- **Le cadre de vie...** Quelles possibilités d'évolutions pour le patrimoine bâti ? Quel avenir pour le bocage ? Comment accompagner les transformations du paysage ?

LES GRANDES ORIENTATIONS

L'axe Rennes-Nantes et la proximité de la métropole rennaise font la force de notre territoire. Ils lui ont permis un renouveau de sa population sur la période récente.

Nous entendons mettre à profit cette situation géographique pour renforcer le dynamisme économique du territoire et le positionner sur l'échiquier régional. Ses parcs d'activités, le maillage des bourgs et les pratiques agricoles sont des atouts que nous souhaitons valoriser.

Le document, d'une vingtaine de pages, s'articule autour de trois grands axes : Renforcer la viabilité économique du territoire ; Faire de l'identité rurale un atout ; Mieux répondre aux attentes des habitants en matière d'habitat.

POUR DES INFORMATIONS PLUS PRÉCISES :

Trois panneaux itinérants, visibles en mairie, présentent de manière synthétique les actions envisagées. Ils sont aussi visibles sur le site internet de la Communauté de communes.

ADRESSEZ VOS REMARQUES & SUGGESTIONS...

Dans les registres toujours disponibles en mairie.
Par courrier ou mail à urbanisme@bretagneportede Loire.fr à l'attention du Président de la Communauté de communes.
Lors des prochaines réunions publiques, qui présenteront les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement et le Programme d'Orientations et d'Actions du volet habitat.

Rédaction...



Le bulletin communal de Crevin

PLUi :

Depuis plusieurs mois, les élus multiplient les réunions de travail au sein de la communauté de communes afin que le PLUi soit opérationnel en 2019. Je rappelle qu'à l'issue de cette mise en œuvre, les villages ne seront plus constructibles hormis POUCHARD. Les artisans ou entreprises qui ont leur siège social à l'adresse de leur domicile devront être référencés, sans quoi, ils leur seraient impossible d'agrandir ou construire un dépôt. Si vous êtes dans ce cas et que vous pensez que votre activité est méconnue de la municipalité, je vous invite vivement à vous faire connaître en mairie dans les meilleurs délais.

Un recensement des zones humides est en cours. Une première réunion a eu lieu en mairie le 10 mars 2017 en présence de tous les agriculteurs qui souhaitent y participer. Un état des lieux est en cours et un arrêté autorisant à pénétrer sur les propriétés a été pris afin de permettre les prélèvements lorsque cela est nécessaire.

Afin de vous informer du contenu du PLUi, je vous invite à participer à la réunion publique qui se tiendra à la salle des fêtes le Mercredi 7 juin 2017 à 20H00.

La vie boséenne

Bretagne Porte de Loire Communauté

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Quelles évolutions pour 2020 ? Réunions Publiques les 18,19, 20 mars 2019.

Bretagne porte de Loire Communauté a engagé en 2015 l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). Celui-ci est issu d'un important travail d'études et de réflexions menées avec les élus en commission intercommunale, dans les communes, mais aussi avec des partenaires, locaux et institutionnels.

Avant de finaliser ce document en 2019, les élus souhaitent continuer à associer la population, afin de partager les orientations du projet et de présenter les changements à venir.

En mars 2019, trois réunions publiques sont programmées :

- * le 18 mars à 20h00, à la mairie de Crevin
- * le 19 mars à 20h00, salle du conseil de la mairie de Grand-Fougeray
- * le 20 mars à 20h00, à la salle du Clos des Cerisiers à Bain-de-Bretagne

Le PLUI est un projet politique communautaire visant, sur 15 ans, à développer des outils d'aménagement du territoire à l'échelle locale. Le projet intègre de nombreuses thématiques et enjeux, qui doivent également composer localement avec les nouvelles législations en matière d'urbanisme.

Tout cela engendrera des changements concrets pour les habitants, c'est pourquoi chacun (habitant, entreprise, association, toute personne intéressée par l'aménagement du territoire, son cadre de vie et son dynamisme économique) est invité à participer.

Le P'tit Fulk - bulletin communal de Grand-Fougeray

PLUI en cours d'élaboration, approbation prévue pour la fin 2019.

Il remplacera la carte communale/ les nouvelles directives en matière d'urbanisme imposent aux élus locaux de limiter l'urbanisation en campagne et l'extension autour des bourgs.

Par conséquent, sur St Sulpice des Landes, il n'y aura plus de terrains constructibles dans les hameaux et les secteurs à urbaniser dans le bourg se limiteront aux secteurs desservis par l'assainissement collectif.

Une enquête publique aura lieu courant 2019 vous permettant de consulter l'ensemble des documents et d'y faire des remarques.

Vous pouvez consulter le site internet de la com com "vivre et s'installer PLUI".

La lettre d'information de Saint-Sulpice-des-Landes

LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Depuis fin 2015, la Communauté de communes dispose de la compétence urbanisme (PLU) en lieu et place des communes du territoire.

Les deux années qui se sont écoulées ont permis aux élus de travailler à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, qui remplacera à partir de 2020 les documents communaux.

Afin de suivre cette démarche une page internet a été créée sur le site communautaire.

Plusieurs réunions publiques auront lieu en 2019 et une enquête publique est programmée pour le mois de septembre 2019.

N'hésitez pas non plus à échanger avec votre élu référent au sein de votre commune sur les changements à venir ou à vous exprimer dans le registre de concertation à disposition dans chaque mairie.

Le bulletin communal de Poligné

Annexe n°9 (non exhaustive) : extrait de bulletins municipaux relatifs aux inventaires

Elaboration du PLUI

Propriétaires d'un bâtiment en campagne, qui n'est pas à usage d'habitation mais qui pourrait le devenir : manifestez-vous auprès de la Mairie. Ces bâtiments doivent être repérés en tant que bâti susceptible de changer de destination. Si tel n'est pas le cas, aucun permis de construire ne pourra être délivré pour une rénovation future.

Les conseillers municipaux seront peut-être amenés à vous rendre visite pour cet inventaire.

Le diagramme illustre les domaines d'intervention du PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) : HABITAT (maison), MOBILITE (bus), AGRICULTURE (troupeau), DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE (engrenage), ENVIRONNEMENT (feuille). Au centre, le PLUI est défini comme 'LES ESPACES ouverts à l'accueil des populations maître du développement pérenniation du cadre de vie'.

Le bulletin municipal de Tresboeuf



PLUI : HAIES BOCAGÈRES, FORÊTS, BOSQUETS
Dans le cadre des différents inventaires du futur PLUI, celui des haies bocagères, bosquets et forêts vient d'être effectué.

Vous tous qui avez sur vos terres privées ou agricoles des plantations, vous êtes invités à venir consulter la cartographie qui se trouve en mairie. **Cette carte est consultable du 1er mai au 30 juin 2018.**

Toutes les remarques seront examinées par le service de Breizh Bocage de la ComCom et cet inventaire sera validé en conseil municipal.

Le P'tit Journal de Lalleu

REGISTRE RELATIF A LA CONSULTATION DU PUBLIC dans le cadre de L'INVENTAIRE DU BOCAGE à intégrer dans le PLUI

• **Durée de la consultation** : du 1^{er} mai au 30 juin 2018.

Lieux, heures : dans chaque mairie du Territoire de BPLC, aux jours et heures habituels d'ouverture, ou sur RDV dans les locaux de Bretagne Porte de Loire Communauté, 42 rue de Sabin (Tél : 02.99.43.07.43 ou breizhbocage@bretagneportedeloire.fr).

Les cartes sont disponibles sur le site <http://www.moyennevilaine-semnon.fr> rubrique « vivre et s'installer » « environnement » « inventaire du bocage »

Si vous faites une remarque, une observation au registre, indiquez impérativement vos Nom, prénom, coordonnées, la localisation des éléments bocagers (lieu dit/numéro cadastral de parcelle).

S'il manque un élément sur la carte : tracez le linéaire bocager à ajouter

Si un élément figure sur la carte sans être un élément bocager : barrez le linéaire ou boisement erroné

La brève de Pancé

Inventaire du patrimoine bâti susceptible de changer de destination :

Dans le cadre du PLUI, un inventaire du patrimoine bâti susceptible de changer de destination est organisé avec l'appui des élus locaux. Il s'agit de recenser dans les secteurs agricoles (zones A) et naturels (zone N), le bâti ancien de caractère, souvent en pierre ou en terre, ayant perdu sa fonction initiale de grange, d'atelier, d'étable...

Ce recensement est obligatoire pour permettre aux propriétaires ou futurs acquéreurs de pouvoir y faire une nouvelle habitation. Ces bâtis doivent être pointés un à un sur le règlement graphique du PLUI.

Sur Pancé, ce recensement assuré par plusieurs élus municipaux, a démarré en décembre. Il s'agit d'une collecte d'informations à l'aide d'une grille et d'une prise de photographies. Tous projets de changement de destination restera soumis à l'avis conforme du la CDPENAF qui sera souveraine pour émettre un avis que le Maire sera tenu de suivre lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les élus locaux et le Chargé de mission urbanisme de la Communauté de Commune restent à votre disposition pour répondre à vos interrogations.



La brève de Pancé

Inventaire des zones humides Après l'inventaire des cours d'eau réalisé en 2016, le groupe de travail constitué pour l'occasion va poursuivre son travail avec l'inventaire des zones humides. Cet inventaire sera réalisé dans le cadre de l'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal** réalisé avec le concours du bureau d'études CALYX Biodiversité et Jean-François RAULT, chargé de mission urbanisme et environnement à la communauté de communes "**Bretagne porte de Loire communauté**".

Le bulletin communal du Petit-Fougeray

Annexe n°10 : extraits de l'exposition

PLUIH

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

LE CADRE DE VIE

L'élaboration du PLUIH (plan local d'urbanisme intercommunal avec volet habitat) se poursuit. Le 18 mai 2017 les élus du Conseil communautaire ont débattu des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ou «PADD».

Elles sont issues du diagnostic et de 3 tables rondes avec les acteurs du territoire. Les pièces opérationnelles du PLUIH en découleront : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement, le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du volet habitat.

Quels objectifs de limitation de la consommation des espaces ?



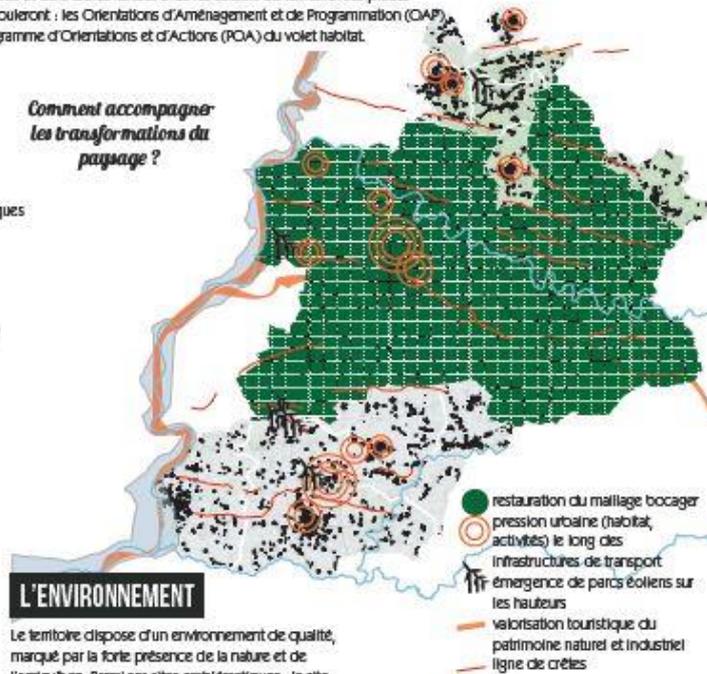
Quelles possibilités d'évolution pour le patrimoine bâti ?



Quel avenir pour le bocage ?



Comment accompagner les transformations du paysage ?



LA CONSOMMATION DES ESPACES

26,5 ha par an - 36 terrains de foot - ont été «consommés» entre 2006 et 2016. Ils sont à attribuer à hauteur de 51,3% aux activités économiques (agriculture, parcs d'activités...). Le tiers des surfaces dédiées à l'habitat était localisé dans les hameaux constructibles.

- Objectifs :
- Limiter le mitage des terres agricoles
 - Maîtriser l'étalement urbain en encourageant de nouvelles formes d'habitat et la densification des bourgs

LE PAYSAGE

Le relief vallonné engendre de multiples «covisibilités» entre les bourgs et la campagne environnante. Les transformations du paysage (développement de l'éolien, des parcs d'activités, de maisons individuelles...) sont particulièrement visibles le long de la RN137 et au nord du territoire.

- Objectifs :
- Concevoir un paysage cohérent le long de la RN137
 - Favoriser l'intégration des nouvelles franges urbaines

L'ENVIRONNEMENT

Le territoire dispose d'un environnement de qualité, marqué par la forte présence de la nature et de l'agriculture. Parmi ses sites emblématiques : le site Natura 2000 «Marais de Vilaine», le Terre gris et le bois de la Saudrais, la vallée des Corbières... Des inventaires sont mis à jour en parallèle du PLUIH (haies, zones humides, cours d'eau).

- Objectifs :
- Définir la trame verte (les boisements, le bocage...) et bleue (zones humides, cours d'eau...) du territoire et la protéger avec un règlement adapté

LE BOCAGE

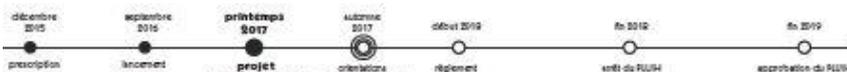
Bretagne porte de Loire Communauté est engagée dans le programme Breizh bocage, qui vise à restaurer le maillage de haies, très dégradé dans certaines communes.

- Objectifs :
- Permettre une évolution raisonnée du bocage en lien avec les agriculteurs

LE PATRIMOINE BÂTI

Il est représenté par 13 Monuments Historiques (châteaux, vestiges religieux...), mais aussi de nombreux petits éléments témoins de l'histoire locale (puits, lavoirs, fours). Un inventaire des bâtiments en campagne qui pourraient être transformés en habitation est en cours.

- Objectifs :
- Permettre aux particuliers de rénover certains biens agricoles à valeur patrimoniale



POUR DONNER VOTRE AVIS
- POUVEZ VOUS OU MAL À URBANISME GÉNÉRAL ET AMÉNAGEMENT TERRITORIAL FA
L'ATTENTION DU PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
- DANS LES BUREAUX DESP AND LES EN MAIN E
- LORS DES BUREAUX PUBLIQUES



PLUIH

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

L'ÉCONOMIE

Quel accent des entreprises sur le territoire de demain ?

Quels pôles économiques renforcer ?

Comment pérenniser l'agriculture ?

Où localiser les commerces ?

La situation de Bretagne porte de Loire Communauté au sud de la métropole rennaise et sur la RN137 entre Nantes et Nîmes est un atout pour son développement. Le PLUIH a vocation à offrir un cadre qui permette le maintien et le développement des activités économiques nécessaires au dynamisme du territoire, qu'elles soient industrielles, artisanales, commerciales, de services ou tertiaires.

En 2013, on comptait près de 3500 établissements sur le territoire. Sur les 9000 emplois, 69,5% étaient localisés à Saint-de-Bretagne, Grand-Fougeray-Celex, ses trois principaux pôles économiques.

LES PARCS D'ACTIVITÉS
L'accueil des entreprises est l'une des priorités de l'intercommunalité. Ses 10 parcs d'activités accueillent près d'1 employé sur 4. Ils ont vocation à encourager la prise productive locale et à accueillir des groupes d'entreprises.

LES BOURGS
Le territoire est doté d'un bon niveau d'équipement et de services. La vie quotidienne des habitants s'organise autour de Saint-de-Bretagne. Pourtant certaines communes connaissent des difficultés à maintenir un commerce dans leur bourg.

LES DÉPLACEMENTS
On compte 63,5 emplois pour 100 actifs résidents. Les actifs sont nombreux et mobiles, engendrant de nombreuses questions domicile-travail. Le secteur des transports est le premier en termes de consommation d'énergie.

LES GRANDES ÉTAPES D'ÉLABORATION DU PLUIH

- 2015 : Lancement de la démarche par le conseil communautaire de Moyenne-Vilaine & Sennon
- 2016 : Diagnostic territorial
- 2017 : Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- 2018 : Règlement, plan de zonage
- 2019 : Bilan de la concertation et arrêt du projet par le conseil communautaire
- 2020 : Approbation du PLUIH par le conseil communautaire

PLUIH*

*PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTÉ

UN PLUIH, C'EST UN DOCUMENT DE PLANNIFICATION TERRITORIALE

Le PLUIH programmara les conditions du développement de notre territoire pour les années à venir. Un projet à 20 communes, qui préservera leurs spécificités.

Il est destiné à remplacer les documents d'urbanisme actuellement en vigueur dans les communes.

Il touche à toutes les questions de notre vie quotidienne.

Ou vais-je pouvoir construire ?
Ou vont pouvoir s'installer les services et les activités économiques ?
Comment vais-je pouvoir me déplacer ?

Quels seront les espaces naturels et les zones agricoles préservés ?

Il s'imposera à tous, particuliers, entreprises, administrations et servira de référence à l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration de travaux, etc.).

QUELS AVANTAGES DU PLUIH ?

L'objectif est de préserver le dynamisme territorial et de développer une évolution et une organisation durable à l'échelle intercommunale.

UNE COHÉRENCE D'ENSEMBLE
Le PLUIH permet de mettre en cohérence les politiques des communes en matière d'habitat, de développement économique, de mobilité, de préservation des espaces naturels et agricoles, etc.

UNE EFFICACITÉ ACCRUE
Le PLUIH a vocation à offrir aux communes un projet d'aménagement opérationnel commun, pragmatique et adapté à la réalité du territoire.

UNE PLUS FORTE SOLIDARITÉ
Le PLUIH incite à la mise en commun des moyens et des compétences pour réfléchir et avancer ensemble, pour le bien de l'intercommunalité.

VOTRE AVIS NOUS INTÉRESSE !

CONSTRUISONS ENSEMBLE L'INTERCOMMUNALITÉ DE DEMAIN

Exprimez-vous sur le registre destiné à recueillir vos observations et vos suggestions. Il est disponible à l'accueil de vos maires jusqu'à l'arrêt du PLUIH.

Vous pourrez également émettre votre avis sur le projet lors de l'enquête publique.

Des réunions publiques seront organisées aux étapes clés de la démarche afin d'échanger et de débattre avec vous sur l'avenir de la future intercommunalité.

BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTÉ
Naturellement inspirée

LA NOUVELLE INTERCOMMUNALITÉ

Depuis janvier 2017, les Communautés de Communes de Moyenne-Vilaine et Sennon et du Pays de Grand-Fougeray ont fusionné pour former Bretagne porte de Loire Communauté.

L'URBANISME À L'ÉCHELLE DE COMMUNES 20

LES GRANDES ÉTAPES D'ÉLABORATION DU PLUIH

- 2015 : Lancement de la démarche par le conseil communautaire de MOYENNE-VILAINE & SENNON
- 2016 : Diagnostic territorial
- 2017 : Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- 2018 : Règlement, plan de zonage
- 2019 : Bilan de la concertation et arrêt du projet par le conseil communautaire
- 2020 : Approbation du PLUIH par le conseil communautaire

PLUIH

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

L'HABITAT

Quelles formes urbaines pour demain ?

Comment aider les particuliers à rénover leurs logements ?

LES PARCOURS RÉSIDENTIEL

La situation de Bretagne porte de Loire Communauté au sud de la métropole rennaise et sur la RN137 entre Nantes et Nîmes est un atout pour son développement. Le PLUIH a vocation à offrir un cadre qui permette le maintien et le développement des activités économiques nécessaires au dynamisme du territoire, qu'elles soient industrielles, artisanales, commerciales, de services ou tertiaires.

En 2013, on comptait près de 3500 établissements sur le territoire. Sur les 9000 emplois, 69,5% étaient localisés à Saint-de-Bretagne, Grand-Fougeray-Celex, ses trois principaux pôles économiques.

LA CONSTRUCTION
Entre 2005 et 2014, 574 logements par an ont été mis en chantier. Après un pic de production relevé en 2005, on observe un retour à la normale aujourd'hui. Le territoire offre des terrains ou attirent des occupants à la propriété, notamment dans les zones de rénovation. Il se situe en tête, mais aussi en densification importante - création de nouvelles zones par des particuliers, «dites cossues».

LE PARC DE LOGEMENTS
Il est globalement récent, mais il y a eu et il y a encore, des logements plus anciens, construits une vacance plus importante.

LA POPULATION
Le territoire compte près de 31500 habitants en 2013. Un cadre de vie synonyme de «vie à la campagne», une proximité à Nantes et à l'emploi et un prix du foncier abordable ont été les principales variables ayant favorisé une croissance démographique très positive à partir des années 2000. Elle a particulièrement profité aux communes du nord du territoire, les plus proches de Nantes. 45,4% des ménages sont des familles.

LES GRANDES ÉTAPES D'ÉLABORATION DU PLUIH

- 2015 : Lancement de la démarche par le conseil communautaire de Moyenne-Vilaine & Sennon
- 2016 : Diagnostic territorial
- 2017 : Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- 2018 : Règlement, plan de zonage
- 2019 : Bilan de la concertation et arrêt du projet par le conseil communautaire
- 2020 : Approbation du PLUIH par le conseil communautaire

Quatre pour chaque commune dans «l'art urbain et urbaine» ?

Quels objectifs d'épargne éphémères à horizon 2035 ?

Quelles formes urbaines pour demain ?

Comment aider les particuliers à rénover leurs logements ?

LES PARCOURS RÉSIDENTIEL

LE PARC DE LOGEMENTS

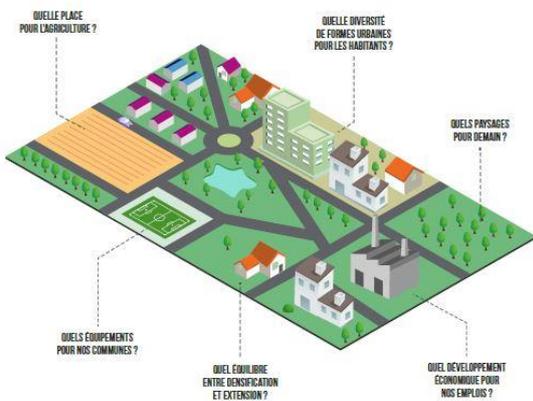
LA POPULATION

LES GRANDES ÉTAPES D'ÉLABORATION DU PLUIH

- 2015 : Lancement de la démarche par le conseil communautaire de MOYENNE-VILAINE & SENNON
- 2016 : Diagnostic territorial
- 2017 : Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- 2018 : Règlement, plan de zonage
- 2019 : Bilan de la concertation et arrêt du projet par le conseil communautaire
- 2020 : Approbation du PLUIH par le conseil communautaire

Annexe n°11 (non exhaustive) : affichage à différents endroits des communes

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
Quel territoire POUR 2035 ?
Réunions publiques



- » 29 MAI - 20H - SALLE POLYVALENTE DE LA DOMINELAIS
- » 6 JUIN - 20H - SALLE THÉOPHILE DU PETIT-FOUGERAY
- » 7 JUIN - 20H - SALLE DES FÊTES DE LA BOSSE-DE-BRETAGNE

PLUS D'INFOS :
BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTÉ
42 RUE DE SABIN - 35 470 BAIN-DE-BRETAGNE
02 99 43 08 52 - PLUI@BRETAGNEPORTEDELOIRE.FR



Exemple d'affiche



Parc d'activités de Château-Gaillard



Communes de La Noë-Blanche, Bain-de-Bretagne et Chanteloup

Annexe n°12 : affiche liée aux registres

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Quel territoire POUR 2035 ?

VOTRE AVIS NOUS INTÉRESSE

Le registre de concertation

Au-delà d'être une obligation réglementaire, la concertation vise à associer la population dans le cadre de projets portés par les élus locaux. Elle revêt une importance particulière pour des projets d'aménagement qui toucheront l'ensemble des habitants d'un territoire, tels un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI).

Ce registre est destiné à consigner les suggestions, remarques, avis des habitants, entreprises, etc. sur l'aménagement du territoire intercommunal. Il n'est pas destiné à consigner les demandes individuelles de constructibilité de terrain.

D'autres modalités de concertation et d'information seront mises en place au cours de la procédure d'élaboration du PLUI : articles, réunions publiques, panneaux d'exposition...

ADRESSEZ VOS REMARQUES À :

» plui@moyennevilaine-semnon.fr

» M. le Président de la Communauté de communes - 42 rue de Sabin 35 470 Bain-de-Bretagne

N'oubliez pas de mentionner votre nom et vos coordonnées pour que nous puissions vous apporter une réponse.

Le Plan local d'urbanisme intercommunal

Le PLUI est un document d'urbanisme. Il traduit le projet politique des élus locaux, de manière réglementaire en étant opposable aux tiers, lors des demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable avant travaux, permis d'aménager...).

Il vise à organiser le développement du territoire en trouvant notamment un équilibre entre l'accueil de nouveaux habitants ou d'entreprises et la préservation de l'environnement, des paysages et des espaces agricoles.

Il concerne tout le territoire intercommunal, soit 20 communes, et devrait être applicable en 2020.

D'ici là, ce sont les documents d'urbanisme communaux (PLU, POS, carte communales...) qui restent en vigueur.

PLUS D'INFOS :
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MOYENNE VILAINE ET SEMNON
42 RUE DE SABIN 35 470 BAIN-DE-BRETAGNE
02 99 43 08 52
PLUI@MOYENNEVILAINE-SEMNON.FR



Annexe n°13 : compte-rendu des réunions publiques des 29 mai, 6 et 7 juin 2017

Introduction : pourquoi un PLUiH ?

Le PLUiH est un document de planification intercommunal, qui doit permettre une meilleure équité en matière d'urbanisme (harmonisation des règles sur le territoire) et une mutualisation des moyens. Il se réalise dans un cadre contraint : respect de la législation nationale et compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Vallons de Vilaine, en vigueur sur 16 communes depuis juin 2017.

Le PADD est le résultat de trois tables-rondes thématiques qui se sont tenues en janvier, février et mars 2017 en présence de la Commission PLUiH et des acteurs locaux. Trois grands axes ont été abordés : le développement économique, le cadre de vie et l'habitat.

Il a été présenté à l'ensemble des élus du territoire le 20 avril 2017 et fait l'objet d'un débat en Conseil Communautaire le 18 mai 2017. Il est prévu que les 20 conseils municipaux en débattent aussi avant l'été. Il s'agit encore d'un document provisoire, qui pourra évoluer en fonction des échanges.

Les prochaines étapes auront lieu à la rentrée : orientations d'aménagement et de programmation, règlement. L'objectif est d'approuver le PLUiH fin 2019.

La constructibilité dans les hameaux

Une des grandes évolutions du PLUiH va être la réduction du nombre de hameaux constructibles. Depuis la loi ALUR de 2014, ils sont possibles à titre exceptionnel (« STECAL » = secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées). En règle générale dans les espaces agricoles et naturels (zones « A » et « N » du PLUiH), les nouvelles constructions d'habitation ne seront plus possibles (les habitations existantes pourront toutefois toujours avoir des extensions ou des annexes).

Il a été demandé pendant les réunions comment ces hameaux ont été sélectionnés. Plusieurs critères ont servi de référence aux élus : nombre d'habitations du hameau, constructibilité dans le document d'urbanisme en vigueur, potentiels restants à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du hameau, présence d'une exploitation agricole, de l'assainissement collectif, choix de privilégier l'urbanisation du bourg, etc.

Les artisans en campagne

De la même manière que pour les hameaux, certaines activités existantes (artisanat, commerce, industrie, etc.) isolées en espace agricole ou naturel seront repérées dans le règlement du PLUiH dans le cadre de « STECAL activités ». Elles pourront ainsi se développer (constructions et extensions liées). Le recensement est en cours. Il prend en compte les besoins de développement de l'activité, l'évaluation des risques et nuisances, les capacités foncières sur site, etc.

Une personne s'interroge sur la possibilité de transformer par exemple une étable en parpaing d'une ancienne exploitation agricole en bâtiment d'activité économique. Ce point n'a pas encore été abordé. Il fera l'objet d'un échange en commission PLUiH et avec les personnes publiques associées.

Les changements de destination

Elle s'interroge également sur la limitation du changement de destination à des bâtiments d'intérêt patrimonial, notamment en pierre. En quoi un bâtiment métallique ne ferait pas l'objet d'un projet de qualité ?

Il est rappelé qu'un des objectifs de la loi ALUR est de prioriser la réhabilitation des bâtiments d'intérêt patrimonial qui risquent de tomber en ruine si l'on ne favorise pas leur réhabilitation. Les services de l'état sont particulièrement vigilants sur ce point. Il est également rappelé que tout changement de destination devra faire l'objet d'un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en zone agricole et d'un avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites



Réunion publique à La Dominelais le 29 mai 2017

(CDPNPS) en zone naturelle. Le recensement sur chaque commune est en cours.

Les petites zones d'activités

Il est précisé que les petites zones d'activités seront conservées dans le PLUiH afin de préserver l'artisanat local. L'objectif sera d'utiliser en priorité les zones déjà aménagées. De nouveaux sites pourront être développés en fonction des besoins identifiés et de la volonté politique locale.

Les éoliennes et le photovoltaïque

Le déploiement des éoliennes dépend fortement des politiques nationales, le PLUiH a donc peu d'impact sur cette politique. Il permet toutefois d'acter la volonté du développement de l'éolien comme une composante d'un projet de territoire, notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et de mener une réflexion sur l'intégration des systèmes éoliens au regard du paysage, de l'environnement, du patrimoine, etc.

Il est précisé que des projets sont en cours sur le territoire et que les Zones de Développement de l'Éolien (ZDE) n'existent plus. Par ailleurs, il est rappelé que les éoliennes sont peu consommatrices d'espaces agricoles.

Concernant le développement du photovoltaïque, si des projets importants sont amenés à voir le jour, ils seront favorisés sur des espaces non agricoles ou naturels de type ancienne carrière ou déchetterie ou sur les toitures.

Le projet de ligne LGV Rennes-Nantes

Une personne s'interroge sur le tracé du projet de ligne LGV Rennes-Nantes et son éventuel passage sur le territoire.

Rien n'indique que ce projet se réalisera, et s'il se réalise, ce sera sans doute à un horizon dépassant celui du PLUiH. Par ailleurs, aucun schéma précis n'est arrêté. Il n'est donc pas possible aujourd'hui de prendre en compte ce projet dans le PLUiH.

Le maintien des droits à construire pour les permis de construire, déclarations préalables ou certificats d'urbanisme

Une personne s'interroge sur la durée de validité des déclarations préalables pour les divisions parcellaires.

Elle s'interroge également sur la durée du maintien des droits à construire pour les permis de construire (PC), les déclarations préalables (DP) et les certificats d'urbanisme (CU). Si l'une de ces demandes est acceptée quelques semaines avant la date d'approbation du PLUiH, le droit à construire est-il maintenu après l'approbation du PLUiH et si oui, combien de temps ?

Le service urbanisme de Bretagne Porte de Loire Communauté étudie actuellement ces questions avec le service instructeur des Pays des Vallons de Vilaine.

Des évolutions assez importantes vont avoir lieu, notamment en zone agricole et naturelle. Par conséquent, un droit à construire aujourd'hui ne le sera peut-être plus suite à l'approbation du PLUiH. Pour le moment ce sont les documents en d'urbanisme en vigueur qui restent la règle. Les personnes qui ont actuellement des projets conformes avec les documents d'urbanisme en vigueur sont invitées à

déposer leur demande (PC, DP, CU) avant l'approbation du PLUiH.

Le sursis à statuer

Au travers de la question précédente, se pose également la question de l'utilisation d'un sursis à statuer par la collectivité afin d'éviter tout projet d'aménagement pouvant compromettre le projet porté par cette dernière.

Le sursis à statuer ne peut être instauré qu'à la suite du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Cette phase n'étant pas encore terminée, la possibilité de surseoir à statuer n'a pas encore été abordée par la collectivité. Cette question sera posée aux élus.

Les périmètres de réciprocité agricoles

Un échange a lieu sur les distances à respecter entre une exploitation agricole et une habitation.

Les distances dépendent notamment du régime de l'exploitation. Toutefois, le PLUiH pourra appliquer une même réglementation pour l'ensemble des exploitations afin de favoriser une équité réglementaire sur l'ensemble du territoire. Les règles à appliquer n'ont pas encore été décidées. Il est rappelé qu'un inventaire exhaustif des bâtiments d'exploitation est en cours en lien avec la chambre d'agriculture et un groupe de concertation agricole.

Le caractère évolutif des exploitations agricoles recensées

Une personne s'interroge sur l'évolution possible des bâtiments agricoles en cas d'arrêt d'une activité. Il y a un risque que les bâtiments tombent en ruine en cas d'implantation de nouvelles habitations à proximité des bâtiments agricoles suite à l'arrêt de l'activité. Le PLUiH peut indiquer une période (généralement 2/3 ans) dans le règlement afin de laisser une période pour la reprise de l'activité. Un changement de destination en habitation ne pourra dès lors se réaliser à proximité des bâtiments agricoles qu'après ce délai passé. Cette règle n'a toutefois pas encore été validée.

La durée de vie du PLUiH et son caractère évolutif

Un échange a lieu sur la durée de vie du PLUiH. Bien que celle-ci soit estimée à 15 ans, elle pourra être plus longue ou plus courte selon l'évolution des besoins de développement du territoire. Par ailleurs, le PLUiH n'est pas un document figé, il peut évoluer via des procédures allégées de modification.

Les conseils aux particuliers

Une personne indique que le territoire de Châteaubriand dispose d'une maison de l'habitat qui favorise la communication des aides publiques à la réhabilitation des logements anciens.

Une réflexion est en cours à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine pour la création d'une plateforme de l'énergie et de l'habitat qui pourrait se concrétiser par la mise en place d'un local où pourraient être concentrées les permanences déjà existantes sur le territoire. Le conseil et l'accompagnement des personnes dans le montage d'un dossier de demande de subvention sont essentiels, notamment pour les personnes âgées.

Les besoins des personnes âgées

Un échange a lieu sur le besoin de logement locatif social (LLS) pour les personnes âgées. Plusieurs projets sont en cours sur le territoire, notamment à Saint Sulpice des Landes et Pléchâtel. À Chanteloup, un « village des aînés » va également voir le jour à la fin de l'année 2018. Le maire de Crevin précise que des logements adaptés aux personnes âgées ont été récemment construits dans le centre-bourg et qu'aucune demande n'a été enregistrée en mairie.

L'inventaire des capacités de densification

Depuis la loi ALUR, les documents d'urbanisme doivent faire l'analyse des capacités de densification dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain.

Il s'agit de terrains encore non bâtis situés au sein d'espaces urbanisés (« zone U » du PLU) : entre deux maisons le long d'une rue (« dents creuses ») ; grands jardins pouvant être vendus par leur propriétaire (« divisions parcellaires ») ; grands espaces non visibles depuis la rue (« cœurs d'îlot ») ou de friches pouvant être recyclées (« renouvellement urbain »).

Cet inventaire a été réalisé sur chaque commune avec les élus. Des exemples ont été présentés. 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 pour coller « au plus juste » aux besoins en logements.

Le commerce dans les centres-bourgs

Le PADD prévoit le renforcement de l'offre commerciale du territoire et la complémentarité de l'offre entre les centre-bourgs et les zones d'activités. Un participant a demandé si le commerce dans les bourgs allait être protégé.

Les outils ont été choisis en fonction du rôle de chaque commune dans le fonctionnement du territoire et d'objectifs réalistes : dans les bourgs les plus ruraux où les commerces sont peu nombreux ou ont tendance à fermer, il s'agira de faciliter leur implantation, en les autorisant dans tout le bourg. A Crevin et Grand-Fougeray, qui sont les deux « pôles secondaires », c'est la concentration des commerces qui sera recherchée. Pareil à Bain-de-Bretagne, où la complémentarité entre Château-Gaillard en plein développement et le centre urbain a aussi fait l'objet d'une attention particulière : les commerces de proximité (moins de 300 m² de surface de plancher) ne pourront pas s'installer dans le parc d'activités.

Il est aussi rappelé par les élus que de nombreux habitants délaissent les commerces situés dans les bourgs pour le côté pratique des zones commerciales : facilités pour le stationnement, proximité des grands axes et des déplacements domicile-travail, etc.

Les terrains qui deviennent inconstructibles

Un participant évoque sa situation, dans laquelle les règles de constructibilité ont été changées.

Il est expliqué que les documents d'urbanisme sont amenés régulièrement à évoluer, en particulier en fonction du contexte législatif national. Les personnes ayant des questions particulières sur leurs terrains peuvent s'adresser à la Communauté de Communes.

Les zones humides

Le bureau d'études Calyx Biodiversité réalise actuellement la mise à jour des inventaires des zones humides au vue de l'intégrer au PLUiH. Il sera possible d'en prendre connaissance et d'y réagir à la rentrée de 2017. Une personne demande pourquoi il n'est pas possible de prévoir des habitations légères dans les zones humides, étant donné qu'il existe des techniques de constructions non destructives.

Les zones humides sont en général protégées strictement dans les documents d'urbanisme en application de la loi sur l'eau. Les dispositions du futur PLUiH devront être compatibles avec le SAGE Vilaine, qui recommande une protection effective dans le règlement littéral et graphique. Dans la proposition de contenu de règlement du SAGE, seuls certains ouvrages d'intérêt général et les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (cheminements, sentiers équestres, mobilier d'information, etc.) et à leur conservation sont autorisés.

Les techniques de construction alternatives

Un participant (membre du Réseau Français de la Construction Paille) attire l'attention sur le caractère trop limitatif des règles sur l'« emprise au sol » pour les projets de constructions passives. Raisonner en « surface de plancher » permet de prendre en compte l'épaisseur des murs nécessaire à une meilleure isolation.

Il est rappelé que le coefficient d'occupation des sols (« COS »), qui limitait inutilement les droits à construire sur certains terrains, a été supprimé. Certains outils peuvent par ailleurs favoriser ce genre de projets : absence de réglementation de l'emprise au sol ou autorisation de dépassements ; autorisation des dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur au-delà des lignes de recul pour les constructions existantes, etc. Cet élément fera l'objet d'un débat en phase règlement.

Le tissu associatif

Un participant demande si les associations, nombreuses sur le territoire, sont prises en compte dans le PLUiH, notamment dans l'optique de locaux adaptés.

Les projets d'équipements en cours dans plusieurs communes, dont ceux à destination des associations, (à Poligné, à Bain-de-Bretagne, etc.), seront intégrés au PLUiH. Le Conseil de développement du Pays des Vallons de Vilaine, présent lors des tables rondes, a par ailleurs recensé toutes les associations existantes sur le territoire.

Les zones inondables

Certaines zones identifiées comme inondables bloquent les extensions des bâtiments existants, les annexes ou le changement de destination (exemples du bourg de La Bosse-de-Bretagne et de La Potine à Pancé). La Communauté de communes se renseigne auprès des services de l'Etat à ce sujet.

Le logement social

La difficulté de mobiliser les bailleurs sociaux pour la construction de logements locatifs sociaux sur les communes de taille réduite est évoquée. Madame Moutel, précise que l'intercommunalité peut négocier avec les bailleurs sociaux sur la répartition de leur projet sur le territoire.

Elle ajoute que le logement social n'est pas une source de problèmes. Cela permet dans la majorité des cas à de jeunes travailleurs de s'installer sur le territoire ou aux anciens de disposer de logements adaptés, tout en restant sur leur commune.

Le volet habitat du PLUiH

Une personne souligne l'importance de lutter contre les logements vacants en favorisant la réhabilitation des bâtiments existants et parfois anciens. Elle demande ce qui est prévu dans ce sens.

La lutte contre la vacance est étudiée dans le volet habitat du PLUiH. Ce point a été indiqué dans le PADD et des actions concrètes seront ciblées dans la prochaine phase d'études, lors de l'élaboration du Programme d'Orientations et d'Actions (POA).

Des actions existent déjà en matière de revitalisation des centres-bourgs. Une convention a été signée avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) en 2016 pour faciliter la réalisation de projets d'ensemble dans les centres-bourgs. Cette démarche est essentielle car les investisseurs privés ne sont pas toujours intéressés par ces secteurs parfois complexes à restructurer.

La politique d'aide à la rénovation des façades des centres-bourgs est actuellement en questionnement car elle sollicite un effort budgétaire important de la collectivité dans un contexte général de baisse des dotations de l'Etat. Cette aide pourrait être concentrée sur la rénovation des façades des commerces.

Chacun.e peut participer à la démarche

- En écrivant à la Communauté de Communes
- Par mail à urbanisme@bretagneportedeloire.fr
- Dans les registres d'expression dans les mairies et au siège de la Communauté de communes
- En prenant rendez-vous avec les élus ou avec Jean-François Rault, chargé de mission PLUiH
- Lors des prochaines réunions publiques, dont les dates seront communiquées dans la presse.

Annexe n°14 : compte-rendu des réunions publiques des 18, 19 et 20 mars 2019

Introduction : pourquoi un PLUiH ?

Le PLUiH est un document de planification intercommunal, qui doit permettre une meilleure équité en matière d'urbanisme (harmonisation des règles sur le territoire) et une mutualisation des moyens. Il remplacera les différents documents d'urbanisme existants (POS, cartes communales, PLU) et facilitera l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Elaboré à l'échelle des 20 communes de Bretagne porte de Loire Communauté, c'est aussi un projet fondateur pour la nouvelle intercommunalité.

La composition du PLUiH est présentée : rapport de présentation ; projet d'aménagement et de développement durables (PADD), orientations d'aménagement et de programmation (OAP), règlements écrit et graphique, programme d'orientations et d'actions (POA) ; annexes, dont notamment les servitudes d'utilité publique, qui s'imposent au-delà des règles du PLUiH.

Le calendrier

Le PLUiH est un dossier majeur pour les élus. Depuis plus de 3 ans, il a nécessité un investissement important avec de nombreuses réunions et inventaires de terrain. En particulier, la traduction du PADD à travers le règlement, le POA et les OAP a fait l'objet d'un an de réunions de travail, entre octobre 2017 et novembre 2018. Il est souligné que le territoire des 20 Communes est désormais entièrement couvert par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine. Celui-ci a été mis en révision et approuvé le 21 février 2019 afin d'intégrer les quatre communes de l'ex Pays de Grand-Fougeray et de faciliter la démarche du PLUiH.

Le projet de PLUiH va être présenté dans les conseils municipaux entre le 1^{er} et le 17 avril 2019, avant son arrêté par le Conseil communautaire le 18 avril. Il est précisé que ce projet n'est pas « gelé ». Il est susceptible d'évoluer pour prendre en compte les remarques des personnes publiques associées, les avis des Communes et celles émises lors de l'enquête publique et le rapport du Commissaire enquêteur. De plus, le PLUiH sera amené à faire l'objet de procédures de modification, voire de révision, selon les besoins qui apparaîtront dans les différentes communes.

L'assainissement

Comment a été intégrée la question de l'assainissement dans le PLUiH ? Les zonages d'assainissement existants, réalisés à l'initiative des Communes (Bretagne porte de Loire communauté est uniquement compétente en matière d'assainissement non collectif), seront annexés au PLUiH. La proximité des réseaux, à l'aide des éléments communiqués par les concessionnaires de réseaux et les Communes, a aussi fait partie des critères de priorisation des zones AU. Un schéma des réseaux eaux usées sera également annexé au PLUiH.

La programmation en logements du PLUiH

A la vue du diagramme présentant la programmation en logements (pourcentage de logements en densification, en extension...), comment cela se traduit-il concrètement dans le PLUiH ? Il s'agit d'une synthèse du travail réalisé à l'échelle de chacune des 20 Communes, qui ont toutes un projet d'urbanisme

spécifique. Celui-ci est spatialisé dans les OAP par bourg, qui recensent notamment les terrains susceptibles (aucune obligation !) de faire l'objet d'une division parcellaire ou d'une nouvelle construction, les secteurs stratégiques en densification et les secteurs en extension (zones « AU »).

La priorisation de la densification

Est-ce possible de prioriser l'urbanisation en densification ? Cela est envisageable dans une certaine mesure. La collectivité peut en effet porter certaines opérations stratégiques situées en centres-bourgs. Cela demande toutefois des investissements lourds et longs. Des actions existent déjà en matière de revitalisation des centres-bourgs. Une convention a été signée avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) en 2016 pour faciliter la réalisation de projets d'ensemble dans les centres-bourgs. Cette démarche est essentielle car les investisseurs privés ne sont pas toujours intéressés par ces secteurs parfois complexes à restructurer.

Concernant le foncier restant privé, la collectivité peut sensibiliser les propriétaires à la vente de leur bien pour construire. Une OAP spécifique à cette question a été intégrée au PLUiH.

Les logements vacants

Comment le PLUiH prend en compte les logements vacants ? Le volet habitat du PLUiH, inclut le lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui devrait être opérationnelle courant 2020. Elle permettra d'accompagner les personnes souhaitant réhabiliter leur logement et participera à la lutte contre la vacance en mobilisant les aides de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Le PLUiH se fixe comme objectif de remettre sur le marché 150 logements vacants dans les 15 prochaines années soit 10 logements par an. Une « prime à la sortie de vacance » sera mise en place par la Communauté de communes, en plus de l'aide déjà mise en place par le Département. A destination des primo-accédants sous un certain plafond de ressources, elle est ciblée sur certains logements (achevé depuis plus de 15 ans, situé en agglomération, etc.) et types de travaux.

Il est prévu d'organiser l'enquête publique à partir de septembre 2019. Un dossier papier sera disponible dans les 4 communes sièges de l'enquête publique : Bain-de-Bretagne, Crevin, Grand-Fougeray et Tresboeuf. Dans les autres communes, un dossier reprenant les principales orientations qui concernent la commune sera mis à disposition. Est évoquée aussi la dématérialisation de l'enquête publique (ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 et décret n°2017-626 du 25 avril 2017).

L'objectif est d'approuver le PLUiH fin 2019-début 2020.

La durée de vie du PLUiH et son caractère évolutif

Comment est-ce possible de prévoir précisément ce qu'il va se passer dans les 15 prochaines années ? La collectivité n'a pas la prétention de « lire » l'avenir mais dans un territoire situé le long de la RN137 entre deux des 5 métropoles les plus dynamiques de France (Rennes et Nantes), il est indispensable d'anticiper le développement du territoire afin de le planifier et non le subir.

L'élaboration du PLUiH s'appuie en partie sur les évolutions démographiques et économiques passées du territoire. À partir de ces éléments chiffrés, il est possible d'estimer les besoins futurs en termes de production de logements et de besoin d'accueil des activités économiques.

Bien que la durée de vie du PLUiH soit estimée à 15 ans, elle pourra être plus longue ou plus courte selon l'évolution des besoins de développement du territoire. Par ailleurs, le PLUiH n'est pas un document figé, il peut évoluer via des procédures allégées de modification.

La priorisation des zones « AU »

Comment a été fait le choix entre zonage « 1AU » (urbanisation possible via une ou des opérations d'ensemble) et « 2AU » (urbanisation possible à long terme, via une procédure d'évolution du PLUiH) ? La proximité des réseaux a été le principal critère de choix. Il est par ailleurs rappelé que les zones « AU » des documents d'urbanisme existants ont été retravaillées sur la base de la dureté foncière, de l'inventaire des zones humides et du diagnostic agricole, tous deux menés conjointement au PLUiH. L'échange s'est ensuite poursuivi sur des questions de procédure : à chaque cas particulier correspond une procédure plus ou moins « lourde ». La révision du PLUiH peut être nécessaire dans les cas de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de 9 ans n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'EPCI, par exemple.

Les périmètres de centralité

Qu'est-ce qu'impliquent les périmètres de centralité ? En compatibilité avec le SCoT, les commerces de moins de 300 m² de surface de plancher devront s'implanter au sein de ces périmètres, identifiés dans chaque bourg du territoire. Les commerces existants en dehors des périmètres de centralité pourront faire l'objet d'une extension mesurée. Les commerces de plus de 300 m² pourront s'implanter dans un secteur spécifique du Parc d'activités de Château-Gaillard.

Les linéaires commerciaux

Où ont-ils été mis en place ? La plupart des Communes se sont saisies de cet outil pour interdire le changement de destination de locaux à usage de commerce, de service ou de restauration existants, notamment ceux disposant d'un bon emplacement. L'objectif est de favoriser une reprise en cas de départ de l'activité existante et d'éviter que ces locaux perdent leur fonction commerciale en faveur de l'habitat. Cette règle est valable sur cinq ans, de manière à éviter que des locaux restent vacants sur une trop longue durée.

La dévitalisation des centres-bourgs

Certaines activités quittent les centres-bourgs pour s'installer dans les zones d'activités, ce qui entraîne une dévitalisation de ces derniers. Qu'est-ce que la collectivité fait pour éviter ce phénomène ? En plus des deux actions présentées ci-dessus, certaines collectivités disposant d'un tissu commercial dense en centralité ont mises en place un droit de préemption sur les fonds de commerces (Le Grand-Fougeray et Bain de Bretagne). Ce droit s'applique dans un périmètre délimité qui apparaît sur les documents graphiques du PLUiH. Cette action a déjà permis de sauver plusieurs commerces dans ces communes.

Le parc d'activités du Grand-Fougeray

Pourquoi souhaitez-vous développer le parc d'activités de l'autre côté de la RN137 ? Le parc d'activité du Grand-Fougeray est très attractif. D'ici 5 ans, il est possible qu'il ne dispose plus de capacité d'accueil (actuelles réserves foncières). Bien que les réflexions sur ce secteur soient toujours à leur début, le développement d'une zone d'activités s'anticipe plusieurs années en amont car les études et les procédures sont longues. En l'état actuel, la collectivité souhaite préserver les terres agricoles situées à proximité du parc car elles sont exploitées par de jeunes exploitants. De plus, la partie Ouest du parc présente de nombreuses zones humides. L'extension du parc a été indiquée en tant que zone 2AU car des études complémentaires sont à réaliser afin de mesurer précisément la faisabilité de ce secteur. La création d'équipements (extensions de réseaux, voirie...) sera également nécessaire.

La constructibilité dans les hameaux

Comment ont été choisis les hameaux constructibles ? Une des grandes évolutions du PLUiH va être la réduction du nombre de hameaux constructibles. Depuis la loi ALUR de 2014, ils sont possibles à titre exceptionnel (« STECAL » = secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées).

18 STECAL à vocation d'habitat ont été retenus dans le projet de PLUiH. Il a été demandé pendant les réunions comment ces hameaux avaient été sélectionnés. Les principaux critères ayant servi de référence aux élus ont été : la constructibilité dans le document d'urbanisme en vigueur, les potentiels restants à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, l'équilibre de développement entre le bourg et les hameaux, l'impact du périmètre de 100 mètres autour des bâtiments agricoles recensés lors du diagnostic agricole.

Les changements de destination dans les zones « agricole » et « naturelle »

Comment ont été choisis les bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitat ? Des critères de sélection ont été mis en place pour traiter et analyser l'inventaire réalisé par chaque Commune, et notamment : une emprise au sol supérieure ou égale à 60 m² ; une situation en dehors d'un périmètre de 100 mètres autour des bâtiments agricoles en activité ; un caractère patrimonial (matériau en terre ou en pierre ou mixte des deux) ; une situation hors zones inondable ; une situation non isolée afin de ne pas contraindre les périmètres d'épandage.

Il est rappelé que les changements de destination feront l'objet d'un avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) en zone A ou de la Commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS) en zone N. Il est précisé que ces bâtiments ne pourront pas faire l'objet d'extensions ou de création d'annexes sur la durée de vie du PLUiH, c'est pourquoi une surface minimum ou égale à 60m² a été retenue.

Les droits à construire dans les zones « agricole » et « naturelle »

Quelles sont les règles de constructibilité dans ces zones ? Elles sont fortement encadrées par le cadre législatif national, et notamment par les lois ALUR de 2014 et LAAF de 2015. Les zones « A » et « N » sont en

principe inconstructibles (sauf dans les STECAL évoqués précédemment). Pour les tiers (hors exploitants agricoles), seuls les changements de destination de certains bâtiments, les extensions des bâtiments d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUiH et leurs annexes peuvent être autorisés par les PLU. Le règlement doit préciser leur zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprises... Dans la version actuelle du règlement, l'emprise au sol des extensions correspondra à un socle de 30 m² pour toutes les constructions, cumulés à 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Cette règle a pour objectif de rendre les droits à construire proportionnels à l'existant.

Comment est prise en compte l'isolation par l'extérieur dans la définition de l'emprise au sol ? La définition du PLUiH correspond à celle admise par la doctrine de l'Etat, à savoir la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (y compris l'isolation par l'extérieur). Le participant pointe le fait que cela peut s'avérer contraignant pour la mise en œuvre de techniques d'éco-construction (cas d'isolations écologiques « épaisses »). Il est invité à faire part de sa remarque lors de l'enquête publique.

Les logements de fonction agricoles

Les logements de fonction agricoles sont-ils considérés comme des bâtiments d'habitation ou comme des bâtiments agricoles ? La Chambre d'Agriculture et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer travaillent à l'élaboration d'une doctrine commune à l'échelle de l'Ille et Vilaine afin de trancher cette question, qui pour l'instant ne fait pas consensus. Le participant trouve qu'il serait très utile d'éviter grâce au règlement du PLUiH que ces logements soient dissociés des outils productifs lors de la cession des exploitations.

La délimitation de la zone « naturelle »

Comment a été tracée la zone « N » ? La zone « N » couvre les principaux boisements, les espaces naturels faisant l'objet d'une protection réglementaire ou d'un inventaire, certains espaces ayant une valeur archéologique et un corridor de 100 mètres de part et d'autre des cours d'eau, ce qui permet de protéger la très grande majorité des zones humides du territoire. Cela a été reçu comme étant ambitieux, voire contraignant par certains participants.

Les activités possibles en zone « naturelle »

Est-ce qu'un classement d'un terrain en zone « N » oriente vers une utilisation en prairie ? Non, le PLUiH ne réglemente pas les pratiques agricoles.

Il n'y a pas d'exploitations possibles en zone « N » ? Le règlement du PLUiH ne permet pas l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles en zone « N », sachant que toutes les exploitations agricoles existantes ont été intégrées à la zone « A ». Par contre, l'extension des bâtiments agricoles existants, qui serait techniquement impossible en zone « A », est possible en zone « N ».

Et les activités de pisciculture ? Cette question n'est pas traitée dans la version actuelle du règlement. Le participant est invité à faire part de sa remarque lors de l'enquête publique. En cas de blocage pour un projet de ce type, le PLUiH, une fois approuvé, pourra faire l'objet d'une procédure d'évolution.

Les captages d'eau potable

Comment ont-été protégés les captages d'eau ? Il existe deux cas sur le territoire : Bonne Fontaine à Teillay et La Boutratais à Grand-Fougeray. Ils ne font pas l'objet d'un zonage particulier mais les périmètres de protection sont identifiés dans le règlement graphique. Celui-ci renvoie aux arrêtés préfectoraux correspondant, qui figurent en annexe du PLUiH, dans la partie Servitudes d'Utilité Publique.

Les zones humides

Pourquoi figurent-elles à titre indicatif ? Les zones humides figurant sur le règlement graphique sont issues des inventaires validés par la Commission Locale de l'Eau du SAGE Vilaine. Elles ont été identifiées sur la base des deux critères de définition et de délimitation « sol » et « végétation ». Ceci dit, toutes les zones humides sont protégées au titre de la loi sur l'eau, même celles qui ne figureraient pas dans le PLUiH.

Chacun.e peut participer à la démarche

- En écrivant à la Communauté de Communes
- Par mail à urbanisme@bretagneportede Loire.fr
- Dans les registres d'expression dans les mairies et au siège de la Communauté de communes
- En prenant rendez-vous avec les élus ou avec Jean-François Rault, chargé de mission PLUiH
- Lors de l'enquête publique