

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

BRETAGNE  
PORTE DE LOIRE  
COMMUNAUTÉ  
Naturellement inspirée



# PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL  
TENANT LIEU DE PROGRAMME  
LOCAL DE L'HABITAT

# AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
communautaire du 12 mars 2020 approuvant le PLUi-H



PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

Direction Départementale des Territoires  
et de la Mer

Service Espace Cadre de Vie Habitat  
Délégation territoriale Aire Métropolitaine

Rennes, le 24 juillet 2019

Le Sous-préfet de Redon

à

Monsieur le Président de la communauté de  
communes Bretagne Porte de Loire  
Communauté

**Objet :** Plan local d'urbanisme intercommunal : arrêt du projet - avis des services de l'État.

**Réf :** Délibération du conseil communautaire du 18 avril 2019 et dossier reçu le 25 avril 2019.

**P. J. :** Un dossier.

A la suite de la transmission, pour avis, du projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de Bretagne Porte de Loire Communauté arrêté par le conseil communautaire le 18 avril 2019, vous trouverez, en annexe au présent courrier, la synthèse des avis des services de l'État.

Le PLUi-H de Bretagne porte de Loire Communauté présente une analyse intéressante du territoire de la communauté de communes à l'horizon 2035 et prend globalement bien en compte les enjeux du développement durable. Il est également compatible avec le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine.

Certains points méritent une attention particulière :

- en matière de sobriété foncière et de renouvellement urbain relatifs à l'habitat et aux zones d'activités, il convient de se placer sur une trajectoire ambitieuse au bénéfice de la préservation des espaces agricoles et naturels. A ce titre, en se fixant un objectif de croissance de population plus proche de l'évolution tendancielle sur une longue période et non seulement calquée sur les perspectives du SCoT, la communauté de communes pourrait réduire sensiblement sa consommation d'espaces agricoles. En ce qui concerne les besoins en foncier des communes de La Noë-Blanche, Pancé et Saulnières (qui dépassent les enveloppes SCoT sur 15 ans) ils devront, faute d'une justification particulière, être réduits.

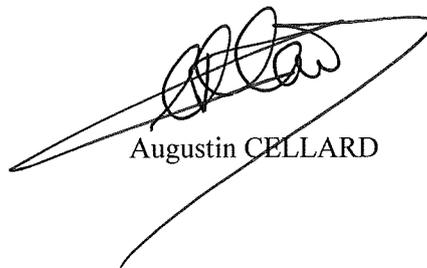
- la protection des zones A et N est contrariée par des possibilités trop importantes de constructions d'annexes aux habitations (locaux accessoires à l'habitation par changement de destination ou par constructions neuves, piscines couvertes et non couvertes, abris pour animaux). Il convient que l'emprise totale de ces annexes, qui doivent être rapprochées de l'habitation, reste raisonnablement proportionnée à l'habitation à laquelle elles se rattachent.

.../...

- s'agissant de la ressource en eau, le développement du territoire nécessitera une coordination des acteurs de l'eau concernés dans le cadre d'une solidarité territoriale, dans un objectif de préservation de la ressource. Par ailleurs, l'état des masses d'eau nécessitera d'étudier l'acceptabilité des milieux, en amont des perspectives de développement, pouvant induire des extensions de STEP. Enfin, le PLUi-H devra être mis en compatibilité avec les arrêtés de déclaration d'utilité publique des périmètres de protection des captages d'eau potable de la Boutratais au Grand-Fougeray et de Bonne Fontaine à Teillay.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, et sous réserve de la prise en compte des points ci-dessus et des observations détaillées dans la synthèse jointe en annexe, j'émet un avis favorable à ce projet.

Le Sous-préfet de Redon,  
Pour le Sous-préfet, par suppléance  
Le Directeur de cabinet



Augustin CELLARD

Copie à :  
- DDTM - SEHCV et DT AM

*Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
d'Ille-et-Vilaine*

**AVIS DE L'ÉTAT SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUi-H)  
DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BRETAGNE  
PORTE DE LOIRE COMMUNAUTÉ**

## Table des matières

Préambule.....	3
Chapitre 1 – Avis sur le projet de territoire au regard des objectifs du développement durable.....	4
I – Prise en compte de l’environnement, de l’agriculture, opportunité de développement.....	4
1) – Trame verte et bleue (TVB).....	4
2) – Scénario de développement.....	6
3) – Renouvellement urbain et mobilisation du parc existant.....	6
4) – Besoins en foncier.....	7
5) – Densité.....	8
6) – Agriculture.....	9
II – Mixité sociale, préservation des commerces de proximité, déplacements, activités.....	11
1) – Mixité sociale.....	11
2) – Préservation des commerces de proximité.....	11
3) – Déplacements .....	11
4) – Activités.....	12
III – Prise en compte des risques et des nuisances.....	13
1) – Risques naturels et technologiques.....	13
2) – Risques sanitaires et nuisances.....	14
IV – Gestion des ressources (ressource en eau, énergie et climat).....	15
1) – Ressource en eau.....	15
2) – Énergie et climat.....	16
Chapitre 2 – Avis sur la procédure et la forme du PLUi-H.....	17
I – Rapport de présentation.....	17
II – OAP.....	17
III – Règlement graphique.....	18
IV – Règlement littéral.....	18
1) – Introduction et dispositions générales.....	18
2) - Dispositions applicables aux différentes zones.....	18
V – Annexes :.....	19
1) – Servitudes d’utilité publique.....	19
3) – Annexes sanitaires.....	19
Annexes.....	20

## Préambule

Par délibération du 18 avril 2019, le Conseil communautaire de Bretagne Porte de Loire Communauté a arrêté son projet de plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H) et conformément aux articles L. 153-16 et R. 153-4 du Code de l'urbanisme, le dossier a été transmis à Madame la Préfète pour avis.

Située au sud du département d'Ille-et-Vilaine en deuxième et troisième couronnes de l'aire urbaine de Rennes, la communauté de communes de Bretagne est composée de 20 communes et associée à la communauté de communes des Vallons de Haute Bretagne au sein du pays des vallons de Vilaine dont le SCoT a été approuvé par délibération du 21 février 2019.

L'avis de l'État porte sur le projet de territoire au regard des objectifs du développement durable et sur la procédure et la forme du PLUi-H. Les remarques sur le projet de territoire sont de trois types :

➤ **Observation** : ce type de remarque a pour but d'attirer l'attention de la collectivité sur certains sujets qui nécessitent une attention particulière à l'avenir,

➤ **Suggestion** : ce type de remarque indique une proposition que l'État émet dans l'objectif d'améliorer la qualité du PLUi. Il est attendu que la collectivité analyse l'opportunité de cette proposition, sans pour autant qu'il soit formellement attendu une réponse de sa part avant l'approbation du PLUi.

➤ **Recommandation** : ce type de remarque recouvre les sujets sur lesquels l'État souhaite que la collectivité apporte une réponse favorable ou, dans le cas contraire, présente un argumentaire circonstancié.

## **Chapitre 1 – Avis sur le projet de territoire au regard des objectifs du développement durable**

### **I – Prise en compte de l'environnement, de l'agriculture, opportunité de développement**

#### **1) – Trame verte et bleue (TVB)**

Le PLUi-H vise à protéger la trame verte et bleue dans un souci de conciliation entre la conservation de la biodiversité et les possibilités d'évolution des espaces agro-naturels, notamment des activités agricoles, en particulier à travers le classement en zone N des espaces naturels remarquables et la protection des zones humides, des cours d'eau et du bocage. D'autre part, la communauté de communes souhaite favoriser la présence d'une nature « ordinaire » au sein des espaces urbanisés à travers la protection de coeurs d'îlots et la valorisation de coulées vertes, de parcs et d'abords d'étangs pour des usages récréatifs et entretenus en gestion différenciée (axe 11 du PADD).

#### **Observation :**

S'agissant des cours d'eau, le territoire de la communauté de communes étant couvert, sur le site internet des services de l'État, pour une bonne part, par une cartographie dite « progressive » des cours d'eau, il est proposé que lorsque la cartographie des cours d'eau sera aboutie après le processus d'inventaire et de concertation communale avec l'EPTB et l'État, que la cartographie reportée au règlement graphique et dans l'annexe zone humide, soit actualisée à l'occasion d'une procédure de modification du PLUi-H.

#### **Suggestions :**

En complément de l'OAP Bocage, une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » pourrait définir des principes d'aménagements pour la protection, le maintien, la restauration (suppression, effacement ou à défaut réduction des ruptures, des discontinuités - y compris des mesures ne relevant pas de la maîtrise d'ouvrage communale ni du cadre direct du PLU) des continuités écologiques et son intégration et sa valorisation sur le territoire et prenant en compte la pollution lumineuse (lien entre la trame noire et la trame verte et bleue).

L'objectif d'améliorer l'hydromorphologie des cours d'eau, mentionné dans le PADD, pourra être repris et mentionné spécifiquement dans les OAP sectorielles, comme objectif et mesures lors d'aménagements. En effet, la reconquête de la résilience des cours d'eau, en améliorant leur hydromorphologie est un levier important pour améliorer la qualité de l'eau et diminuer les pollutions. Cela peut passer par des préconisations en termes de réhabilitation des cours d'eau, à l'occasion des aménagements (réaménagement de lits, des berges mais également en débusant les cours d'eau lorsqu'il y a lieu,...) en complément de la protection des cours d'eau et de leurs annexes et des zones humides.

#### **Recommandations ;**

1) - S'agissant de la zone spéciale de conservation des marais de Vilaine, qui fait l'objet d'un classement en zone Nn, la communauté de communes devra évaluer les incidences sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire du classement en zone A d'une parcelle de 1 100 m<sup>2</sup> à Sainte-Anne-sur-Vilaine (parcelle ZV 32) pour permettre la construction d'une extension ou d'une annexe à un bâtiment existant. En l'état, l'évaluation des incidences menée est insuffisante et le classement en zone A n'est pas justifié au regard des enjeux Natura 2000. De plus, l'intérêt agricole du terrain

n'apparaît pas. Si l'étude des incidences conclut à des impacts, il sera nécessaire de trouver une solution pour supprimer ces impacts.

2) - S'agissant des zones humides et des cours d'eau qui sont identifiés au règlement graphique à titre indicatif, et non pas informatif comme indiqué dans le règlement littéral, avec des dispositions associées au règlement écrit :

- la communauté de communes devra faire la démonstration de la mise en oeuvre de la séquence éviter-réduire-compenser concernant le projet d'extension du parc d'activités de proximité à Pancé qui est prévu sur 1,3 a dont 1 ha de zone humide. La note de synthèse des zones humides montre notamment que la zone à urbaniser a été réduite en excluant une parcelle non caractéristique de zone humide ;

- le PLUi devra garantir la préservation des zones humides présentes dans les parcs d'activités de Grand-Fougeray 1 et 2 en les intégrant de façon spécifique dans les OAP de secteur pour préserver et respecter leur fonctionnalité ;

- Certaines zones humides pourront être classées en zone N en raison de leur présence dans un corridor écologique (zone humide située en zone UI dans le secteur dit « Sous La Bordais » à Bain-de-Bretagne, qui est susceptible par ailleurs d'être impactée par une liaison structurante dont le principe figure dans l'OAP de secteur « Entrée Sud – Basse Bodais », et zone humide située en zone UL dans le secteur dit « Denioche » au Grand-Fougeray) ;

- la communauté de communes devra vérifier la cohérence de l'inventaire des cours avec la cartographie disponible sur le site de l'État ;

<http://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-Risques-naturels-et-technologiques/L-eau/Cartographie-des-cours>

3) - S'agissant des secteurs Nj, qui représentent 227,9 ha et qui correspondent aux secteurs à proximité des bourgs pouvant accueillir des jardins familiaux et des constructions et installations nécessaires aux loisirs ou au développement d'une agriculture de proximité, à vocation pédagogique ou d'accueil du public, ainsi que des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales :

- le PLUi-H (règlement littéral de la zone Nj) devra être mis en compatibilité avec le code de l'urbanisme en ce qui concerne les constructions et installations qui peuvent être autorisées en zone N (cf. article R151-25 du code de l'urbanisme). En particulier, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ne peuvent être autorisées que dans les zones agricoles et forestières, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf. article L151-11 du code de l'urbanisme). D'autre part, la zone N n'a pas vocation à être le réceptacle d'aménagements liés à la gestion des eaux pluviales, sauf cas particuliers. Il conviendra de justifier et de clairement établir le statut des terrains destinés à recevoir des aménagements liés à la gestion des eaux pluviale, en y positionnant par exemple un emplacement réservé. Ces équipements sont par ailleurs à comptabiliser dans la consommation foncière liée à l'urbanisation.

- la communauté de communes devra justifier de la délimitation et du règlement des secteurs Nj, notamment par rapport à un classement en zone A qui apparaît plus approprié.

## 2) – Scénario de développement

Le PLUi-H intègre les objectifs du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine tant en termes d'objectif d'accueil que de répartition de la population en fonction de l'armature territoriale. Il prévoit l'accueil d'environ 10 000 habitants à l'horizon de 15 ans, soit près de 663 habitants en moyenne par an sur la période 2020-2035, en visant à accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire. La population pourrait dépasser les 46 000 habitants en 2035 et les besoins en logements sont estimés à 4 800 sur la durée de vie du PLUi-H (4 752 logements dans le PLUi-H finalisé),

Selon le rapport de présentation<sup>1</sup>, la croissance démographique retenue inscrit le développement du territoire dans le prolongement de la dynamique passée. Toutefois, les dernières données de l'INSEE montrent un net ralentissement de la croissance démographique de la population de la communauté de communes depuis le début des années 2010. La population de la communauté de communes est passée de 30 766 habitants en 2010 à 31 832 habitants en 2015, soit un gain de 213 habitants par an. Le taux de croissance de la population de la communauté de communes est retombé à un taux inférieur à 1 % (+0,68%) depuis le début des années 2010, après avoir connu une période de forte croissance dans les années 2000 (+2,81 % de 1999 à 2010). Sur une longue période, la croissance de la population de la communauté de communes a été de +0,99% en moyenne annuelle entre 1968 et 2015.

D'autre part, malgré la volonté de resserrement du développement démographique et économique autour des principaux pôles desservis par les transports en communs et les aires de covoiturage<sup>2</sup>, le PLUi-H prévoit la production d'environ 1400 logements dans les communes non desservies par les transports en commun, soit près du tiers des objectifs de production de logements en construction neuve.

### **Recommandations:**

**La communauté de communes devra justifier le scénario retenu qui inscrit le développement du territoire dans la perspective d'une forte croissance démographique. En se fixant un objectif de croissance de population plus proche de l'évolution observée sur une longue période, la communauté de communes pourrait notamment réduire sensiblement sa consommation d'espaces agricoles.**

**D'autre part, la communauté de communes devra expliciter les modalités de calcul de ses besoins en logements en tenant compte des besoins liés au desserrement des ménages et à l'accueil de nouveaux habitants.**

## 3) – Renouvellement urbain et mobilisation du parc existant

Le PLUi-H prévoit la construction neuve de 1 399 logements en densification et renouvellement et intègre à la programmation intercommunale la production de 350 logements par mobilisation du parc existant (objectifs mutualisés à l'échelle intercommunale de 150 logements créés par sorties de vacances dans les centres-bourgs et 225 logements créés par changement de destination, en lien avec le programme d'orientations et d'actions du volet habitat du PLUi-H).

Les potentiels de densification, à savoir les dents creuses et les divisions parcellaires, ont fait l'objet d'un repérage systématique et d'un travail de validation avec les élus.

L'ensemble des potentiels validés et techniquement mobilisables ont été intégrés à la programmation même si tous ne recevront pas nécessairement une construction.

1 Rapport de présentation – Tome 3 – page 29

2 Comme précisé dans le rapport de présentation, 40% des zones AU pour l'habitat et 86 % des zones AU pour l'activité économique sont prévues autour des trois pôles desservis par les lignes de transports en commun et des aires de covoiturage

D'autre part, les potentiels en secteurs stratégiques en raison de leur situation ou de leur taille font l'objet d'OAP de secteurs dites en densification, afin notamment de valoriser des potentiels dans le diffus qu'une urbanisation au coup par coup pourrait grever et d'encadrer la densification spontanée. Au total, 791 logements sont programmés dans 29 OAP de secteurs en densification et en renouvellement.

Enfin, le PLUi-H prévoit une OAP « La densification spontanée » dans l'objectif de sensibiliser les particuliers à de bonnes pratiques.

La part des logements en densification et renouvellement urbain dans la construction neuve, qui est de 32 % à l'échelle intercommunale, va de 7 % à 48 % au niveau communal.

#### **Observation :**

**La communauté de communes pourra à la suite de l'approbation du PLUi-H délimiter des périmètres de projet au sein desquels les propriétaires fonciers sont incités à se regrouper en association foncière urbaine de projet (AFUP) dans les secteurs stratégiques de densification, afin d'inciter les propriétaires à s'associer pour optimiser la mobilisation du potentiel foncier en densification. Ces périmètres seront ensuite annexés au PLUi-H. (Articles L.322-12 et suivant et R.322-3 et suivants du code de l'urbanisme)**

#### **Suggestion :**

**Les objectifs de sorties de vacance pourraient être fixés par commune, en s'appuyant sur le travail de spatialisation fine des phénomènes de vacance sur le territoire qu'elle a initié au premier semestre 2019<sup>3</sup>, dans la mesure où la part des logements vacants en centre-bourgs est variable d'une commune à l'autre et augmente avec l'éloignement des communes à la métropole rennaise.**

#### **4) – Besoins en foncier**

Les besoins en foncier de la communauté de communes sont de 342 ha au total (hors STECAL), dont 207,6 ha pour l'habitat, 16,3 ha pour les équipements (dont 8,5 ha pour les équipements dits de proximités à décompter des enveloppes SCoT) et 118,3 ha pour les activités, soit potentiellement une consommation de 22,8 ha par an, et non pas de 17,8 ha par an comme indiqué dans le rapport de présentation<sup>4</sup>. A titre de comparaison, la consommation d'espaces artificialisés, agricoles, naturels et forestiers sur la période 2006-2016 a été de 22 ha par an en moyenne hors activités agricoles (cf. en annexe le tableau de synthèse des besoins en foncier du PLUi-H pour l'habitat, les activités et les équipements en zones U et AU et la comparaison entre les besoins en foncier du PLUi-H et la consommation d'espaces de 2006 à 2016).

Que ce soit pour l'habitat ou les activités, le PLUi-H est compatible avec les enveloppes de foncier à urbaniser du SCoT pour les espaces à vocation principale d'habitat, hors équipements supra-communaux, sportifs et de loisirs/nature et avec le tableau des surfaces des parcs d'activités, potentiel existant et réserves foncières du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine. Néanmoins, trois communes mobilisent plus de 100 % de leur enveloppe SCoT sur 15 ans pour les espaces à vocation principale d'habitat : Noë-Blanche, Pancé et Saulnières. Il convient de préciser que la commune de Saulnières prévoit une extension de la salle multi-fonction sur près d'un hectare. Le taux de mobilisation des enveloppes du SCoT à l'échelle intercommunale est 62,1 % des enveloppes SCoT à 20 ans et de 88,2 % des enveloppes SCoT sur 15 ans. Au niveau communal, les taux de mobilisation des enveloppes SCoT va de 29,8 % à 101,9 % des enveloppes SCoT sur 20 ans et de 39,7 % à 135,8 % des enveloppes SCoT sur 15 ans (cf. en annexe les taux de mobilisation des enveloppes de foncier à urbaniser du SCoT).

3 cf. rapport de présentation – tome 1 – page 59

4 cf. rapport de présentation – tome 4 – page 5

Enfin, en termes de zones à urbaniser, le PLUi-H prévoit :

- 152,4 ha pour les surfaces à vocation d'habitat (en densification et en extension) dont 64% de zones 1 AU et 36% de zones 2AU, auxquels s'ajoutent 16 ha en zone 1AU pour les équipements (dont 8,4 ha pour les équipements de proximité). Dans cinq communes la part des zones 2AU est égale à 0% et dans cinq autres communes elle est inférieure à 40%,
- 99,3ha de zones à urbaniser pour les parcs d'activités dont environ 66% en zones 1AU et 34% de zones 2AU.

#### **Observation :**

**Alors que les besoins en fonciers du PLUi-H sont supérieurs à la consommation d'espaces artificialisés, naturels, agricoles et forestiers constatée au cours de la période 2006-2016, il convient de rappeler que la mise en oeuvre de la stratégie bas carbone publiée le 6 décembre 2018, avec pour objectif la neutralité carbone en 2050, nécessitera un développement important des puits de carbone dont les principaux sont les espaces agricoles et naturels, qu'il convient dès lors de préserver au maximum.**

#### **Recommandations :**

**Au regard de la compatibilité avec le SCoT du Pays des vallons de Vilaine, les besoins en fonciers des communes de Noë-Blanche, Pancé et Saulnières qui dépassent les enveloppes SCoT sur 15 ans devront, faute d'une justification particulière, être réduites.**

**Conformément au code de l'urbanisme, les zones AU qui ne sont pas équipées en périphérie seront à classer en zone 2AU voire à réduire, pour maîtriser le rythme de consommation foncière en extension et pour encourager la réalisation des opérations en densification qui sont généralement plus difficiles à réaliser. Enfin, la modération et la diminution de la consommation foncière (Art L.151-4 et L.151-5 du code de l'urbanisme) par habitant ou par logement doivent pouvoir être constatées et mesurées.**

### **5) – Densité**

Le PLUi-H prévoit des objectifs de densité moyenne et densité minimale<sup>5</sup> et des objectifs de nombre de logements à atteindre par OAP de secteur.

En extension, les objectifs de densité moyenne des OAP de secteurs permettent d'atteindre les densités du SCoT par type de pôle qui sont de 28 logements/ha pour le pôle structurant de Bain-de-Bretagne, de 20 logements/ha pour les pôles secondaires de Crevin et de Grand-Fougeray et de 15 logements/ha pour les pôles de proximité.

Par contre, en densification, la communauté de communes a fait le choix de ne pas reprendre les objectifs de densité du SCoT de manière systématique pour les raisons suivantes :

- respecter les trames urbaines existantes, bien souvent très lâches
- ne pas décourager les initiatives privées de valorisation foncière ne passant pas nécessairement par des opérations d'ensemble. Ainsi, en densification, les objectifs de densité des OAP de secteurs permettent globalement d'atteindre une densité de 23 logements/ha pour Bain-de-Bretagne, de 21 logements/ha pour les pôles secondaires et de 17 logements/ha pour les pôles de proximité.

<sup>5</sup> La densité moyenne correspond à l'objectif de densité à atteindre à l'échelle de chaque secteur délimité par une OAP tandis que la densité minimale correspond à la densité à respecter à l'échelle de chaque opération d'ensemble, l'aménagement des zones AU ne pouvant se faire que via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

### **Recommandation :**

**Conformément au SCoT du Pays des Vallons de Vilaine (cf. DOO page 21), des objectifs de densité supérieure à la moyenne de leur pôle pourront être fixés dans les OAP de secteurs situés dans les périmètres de centralité délimités au règlement graphique, en particulier dans les trois principaux pôles (Bain-de-Bretagne, Crevin, Grand-Fougeray).**

### **6) – Agriculture**

Le PLUi-H délimite 169 STECAL dont 18 STECAL « habitat » en zone AH, 85 STECAL « économique » (dont trois pour des projets) en zone AE, 35 STECAL « équipements » en zone AET, 29 STECAL à vocation « Tourisme-loisirs » en zone NL et 2 STECAL « spécifiques » en zone NC.

D'autre part, il autorise les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU en zones A et N sous réserve :

- d'être à plus de 100 m de bâtiments ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou, dans le cas de bâtiment existant situés à moins de 100m, de ne pas réduire l'inter-distance, sauf impossibilité justifiée liée à la configuration du terrain (topographie, impossibilité technique ou foncière)
- que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement.
- de respecter les conditions d'emprise au sol suivantes :
  - l'emprise au sol maximale sur la durée de vie du PLUi-H des extensions est limitée à 30m<sup>2</sup> cumulés à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante (30% + 30 m<sup>2</sup> ? A imaginer dans le règlement), (l'emprise au sol des extensions par changement de destination de constructions contiguës de moins de 60 m<sup>2</sup> n'est pas réglementée) et semble pouvoir se cumuler ;
  - les annexes des constructions à usage d'habitation (hors piscine ) devront respecter une emprise au sol cumulée sur la durée de vie du PLUi-H de 80 m<sup>2</sup>. Les piscines couvertes sont autorisées dans la limite de 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol tandis que l'emprise au sol des piscines non couvertes n'est pas réglementée (l'emprise au sol des annexes créées par changement de destination ne devra pas dépasser l'emprise au sol initiale de la construction, sans limite de surface) .

Enfin, le PLUi-H autorise, sous réserve du respect des inter-distances, le changement de destination des constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural et repérées aux documents graphiques, qui sont de deux types (cf. synthèse de l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en annexe du règlement) :

- d'une part, lorsqu'ils ne sont pas liés à une exploitation agricole, les bâtiments susceptibles de changer de destination pour devenir une habitation au nombre de 711 ;
- d'autre part, lorsqu'ils sont liés à une exploitation agricole, les bâtiments susceptibles de changer de destination pour la diversification des activités agricoles au nombre de 637.

### **Recommandations :**

**S'agissant des changements de destination en zones A et N :**

- **Le PLUi-H devra présenter et justifier la méthode et les critères de l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.**

- Concernant le changement de destination des bâtiments non liés à une exploitation agricole, le PLUi-H présente une incohérence qui devra être corrigée. En effet, ces bâtiments sont en principe susceptibles de changement de destination pour devenir uniquement une habitation comme cela est notamment précisé dans la synthèse de l'inventaire qui figure en annexe du règlement. Or, le règlement autorise le changement de destination dans le but de recevoir l'ensemble des sous-destinations prévues par le règlement des zones A et N, soit les sous-destinations logement, hébergement hôtelier et touristique et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, et pas seulement la sous-destination logement.

**S'agissant des STECAL :**

- concernant le projet de relocalisation d'un négoce agricole à Saint-Sulpice-des-Landes, il est recommandé d'attendre la décision du tribunal administratif de Nantes sur le recours de la préfète contre le permis de construire délivré par le maire en dehors des zones constructibles de la carte communale, avant d'envisager la création éventuelle d'un STECAL dans le but de régulariser sa situation ;
- La constructibilité des STECAL activités et tourisme devra être mieux encadrée soit par un périmètre constructible délimité au plus juste soit par des enveloppes de droit à construire en m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**S'agissant des extensions et annexes :**

- Les annexes, par nature, constituent des locaux accessoires qui n'ont pas vocation à cumuler des surfaces disproportionnées par rapport à l'habitation dans des zones inconstructibles et protégées. Sur un même site, pouvoir cumuler le changement de destination d'un bâtiment existant quelle que soit son emprise ou 80 m<sup>2</sup> d'annexes par construction, piscine couvertes de 80 m<sup>2</sup> (sans limite pour les bassins à l'air libre, 20 m<sup>2</sup> pour les abris pour animaux, cumulables, est excessif et contraire à la vocation des zones A et N. Par ailleurs, ces annexes doivent être suffisamment « légères » pour ne pas pouvoir devenir un nouveau logement.
- L'emprise au sol des annexes pourra être limitée à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher en tenant compte de l'existant, y compris les annexes créées par changement de destination de constructions existantes de moins de 60 m<sup>2</sup> et les abris pour animaux qui ne peuvent admis que s'ils font partie des annexes à l'habitation.
- En cas d'extension par changement de destination des volumes contigus à l'habitation, si l'emprise totale de cette extension dépasse 30 % + 30 m<sup>2</sup>, il ne doit plus être possible d'y cumuler une extension par construction nouvelle.
- La possibilité de déroger au respect de l'inter-distance de 100 m en cas d'impossibilité justifiée liée à la configuration du terrain pourra être prévue à titre exceptionnel.

## **II – Mixité sociale, préservation des commerces de proximité, déplacements, activités**

### **1) – Mixité sociale**

Le PADD fixe un objectif de 20% de logements locatifs sociaux dans la production neuve à Bain-de-Bretagne et de 10% à Crevin et Grand-Fougeray qui est repris dans les OAP de secteurs en extension et dans certaines des OAP de secteurs en densification. Pour les autres communes, le PLUi-H prévoit un objectif de 5 % de logements locatifs social à titre incitatif. D'autre part, le PLUi prévoit de diversifier les formes urbaines et la production de petits logements et des logements pour les personnes âgées, en particulier dans les principaux pôles.

### **2) – Préservation des commerces de proximité**

Le PLUi-H délimite au règlement graphique des périmètres de centralités dans les 21 bourgs du territoire (dont le Chatelier à Pléchâtel), conformément au ScoT. En revanche, la communauté de communes a fait le choix de calquer le périmètre de centralité sur la zone agglomérée pour huit communes en considérant qu'il n'y avait pas d'enjeux quant à la concentration de l'offre et dans la volonté de ne pas décourager les potentielles initiatives d'installation (communes de Petit-Fougeray, Pancé, Sel-de-Bretagne, La Couyère, Lalleu, Noë-Blanche et Saint-Sulpice-des-Landes)

Les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300m<sup>2</sup> sont autorisées à s'implanter uniquement au sein des périmètres de centralité. En dehors des périmètres de centralité, les extensions des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées dans la limite de 20 % de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUi-H (règlement des zones UA, UB, UC, UEA ; UEB, UEC, UEL, UEM, AH et AE)

D'autre part, le PLUi-H prévoit des commerces à protéger, des linéaires commerciaux et des périmètres de sauvegarde dans les communes de Bain-de-Bretagne (périmètre de sauvegarde), Grand-Fougeray (périmètre de sauvegarde), Crevin (linéaires à protéger), Sainte-Anne-sur-vilaine (commerces à protéger) et Teillay (commerce à protéger).

#### **Recommandation :**

**Les périmètres de centralités les plus larges, notamment ceux de Pancé, Petit-Fougeray, Bosse-de-Bretagne, Tresboeuf, Noë-Blanche et Saint-Sulpice-des-Landes, pourront être réexaminés dans le but d'éviter la dispersion des commerces de proximité et au regard de la définition de la notion de centralité. D'après le ScoT, une centralité est caractérisée de façon cumulative par une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune), la présence d'équipements publics et/ou l'existence d'espaces de convivialité, la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements), le périmètre de centralité s'appréciant dans une logique de déplacement piéton.**

### **3) – Déplacements**

Le PLUi-H vise à encourager l'usage de la voiture partagée pour les déplacements vers l'extérieur, notamment par la création d'une nouvelle aire de covoiturage et d'un arrêt de transport en commun au niveau de l'extension du parc d'activités de Château-Gaillard, d'améliorer l'accès aux services dans les bourgs ruraux et de développer les déplacements doux sur le territoire.

### **Observations :**

De façon générale, les outils liés aux mobilités durables auraient mérité d'être mis davantage en avant dans tous les documents du PLUi-H, notamment les modes doux, en particulier compte tenu du développement envisagé dans les pôles de proximité.

En l'absence de cartographie et d'identification des principaux flux de déplacements dans le diagnostic (flux sortants et flux internes), il est difficile de percevoir les possibilités de rabattement en modes doux vers les infrastructures de transports (gares de Pléchâtel et de Pléchâtel-Saint-Senoux, ACI, aires de covoiturage,...).

De même, l'absence de cartographie des modes doux existants dans le rapport de présentation ne permet pas de voir l'articulation entre les nouvelles propositions d'aménagement le long des RD, les infrastructures actuelles et l'inscription éventuelle de ces aménagements dans le schéma des mobilités douces du Pays des Vallons de Vilaine.

Le projet de création d'une aire de covoiturage au Sel-de-Bretagne sur une emprise existante de 800 m<sup>2</sup> semble surdimensionnée au vu des trafics sur les axes de proximité et de la présence de l'aire de Poligné.

### **Suggestion :**

Les documents du PLUi-H pourront localiser le projet de création d'une aire de covoiturage au niveau de l'extension du parc d'activités de Château-Gaillard qui est prévue dans le PADD.

### **Recommandations :**

La communauté de communes devra réaliser un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés (places de stationnement matérialisées), de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités, comme le prévoit le code de l'urbanisme (article L151-4). Le report des stationnements de parking dans les OAP de bourg n'est pas suffisant.

L'inventaire permettrait de démontrer la nécessité de créer des places de stationnement en particulier à La Couyère où un (trop ?) important emplacement de 2 395 m<sup>2</sup> est prévu pour un parking.

A la demande de la DIR Ouest, compte tenu d'un déficit global de places de stationnement et de services sur la RN137, le PLUi-H pourra maintenir l'emplacement réservé prévu pour la réalisation d'une aire de service au niveau de Montru à Poligné.

## **4) – Activités**

Le PLUi-H ambitionne de renforcer l'autonomie du territoire en termes d'emploi pour réduire la vulnérabilité domicile-travail, et de créer des emplois en parallèle de l'accueil de nouveaux habitants dans le tertiaire (commerce, transports, services), l'industrie et la logistique, en s'appuyant sur les parcs existants (parcs structurant de Château-Gaillard et du Grand-Fougeray<sup>1</sup>, parc d'équilibre de Crevin, parcs de proximité de Pancé, Poligné, Ercée-en-Lamée, Saulnières, du Grand-Fougeray, Tresboeuf, Noë-Blanche, Sel-de-Bretagne) et en prévoyant la création de quatre nouveaux parcs (parc structurant de Grand-Fougeray 2 et parcs de proximité à Saint-Anne-sur-Vilaine, Saint-Sulpice-des-Landes et Chanteloup).

Enfin, le PLUi-H prévoit une zone de 1,3 ha pour la création d'un complexe hôtel-restauration à Pléchâtel en extension de la zone d'activité de Château-Gaillard dont il n'est pas fait mention dans le PADD (axe 2 – les parcs d'activités), dans les OAP (échancier prévisionnel de la commune) et dans le rapport de présentation (perspectives d'évolution économique),

### **Recommandations :**

Les documents du PLUi seront à mettre en cohérence concernant le projet de complexe hôtel-restauration à Pléchâtel qui aurait plutôt vocation à s'implanter dans la ZAC de Château-Gaillard dont 14,1 ha sont destinés à l'implantation d'établissements relevant du commerce, de l'hôtellerie, de la restauration et des équipements. D'autre part, le projet pourra faire l'objet d'une OAP de secteur en reprenant les résultats de l'étude loi Barnier qui a été réalisée afin de réduire la marge de recul au droit de la route nationale 137.

La création du parc d'activités de proximité à Sainte-Anne-sur-Vilaine devra être réétudié pour ne pas conduire à enclaver 1 ha de terres agricoles, comme le PLUi-H le prévoit en contradiction avec le PADD qui dispose que le développement des zones d'activités doit s'opérer en cohérence avec la préservation des terres agricoles et avec le SCoT qui précise que la création de nouveaux sites d'accueils d'activités économiques doit se faire dans les tissus agglomérés existants ou en continuité des extensions urbaines projetées. L'enclavement de terres agricoles est de nature à remettre en cause leur exploitation.

## **III – Prise en compte des risques et des nuisances**

### **1) – Risques naturels et technologiques**

Au regard de l'item risques, les enjeux sur le territoire sont faibles : les principales zones de développement urbain sont à l'écart des zones exposées aux risques.

Quatre communes sont concernées par trois PPRI du bassin de la Vilaine (Seiche et Ise, Moyenne Vilaine et Vilaine Aval) et toutes les communes sont concernées par un AZI, à l'exception des communes de Saulnières et de Sel-de-Bretagne.

S'agissant du risque retrait-gonflement des argiles (RGA), le rapport de présentation ne précise pas l'exposition au risque. Or, les communes de Pléchâtel, La Bosse-de-Bretagne et Pancé ont des secteurs en aléa fort. Néanmoins, les secteurs exposés sont en zone A et N et n'ont donc pas vocation à accueillir des enjeux bâtis et donc humains supplémentaires.

S'agissant du risque feux de forêt, quatre communes sont en aléa moyen (communes de Chanteloup, Crevin, Ercée-en Lamée et Teillay).

Les autres risques qui concernent le territoire sont les mouvements de terrain et le risque radon.

### **Observation :**

Dans les secteurs proches des zones boisées, il faudra veiller à ne pas construire de bâtiments sensibles (ERP) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie. Il est à privilégier des zones d'interface entre zone boisée et zone urbanisée pour prévenir des incendies de forêts.

### **Suggestions :**

Dans le rapport de présentation, à l'instar de l'analyse de la compatibilité du PLUi-H avec le SDAGE (T3, p.5), il aurait été opportun de rappeler les déclinaisons concrètes des dispositions du PGRI en matière d'urbanisme dans les zones exposées au risque inondation.

**Une annexe spécifique retrait, gonflement des argiles « RGA » pourrait être proposée au PLUi-H, contenant la cartographie des secteurs en aléa fort sur les communes concernées, et faisant référence à l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 prévoyant la réalisation d'une étude géotechnique pour tout projet de construction, en introduction du règlement littéral.**

## **2) – Risques sanitaires et nuisances**

Le territoire de la collectivité est traversé par les lignes THT de 400 kV Domloup/ Louisfert (seule la commune de La Couyère est concernée), 225 kV Domloup/Cordemais et 3 lignes HT 90 kV Messac/Le Pas, Bruz/Châteaubriant et Messac/Derval.

Or, l'agence nationale de sécurité sanitaire, de l'alimentation, de l'environnement et du travail (ANSES) estime qu'il est justifié, par précaution, de ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles exposées autour des lignes à très haute tension et de limiter les expositions. L'agence indique que cette recommandation peut prendre la forme d'une zone d'exclusion d'au moins 100 mètres de part et d'autre des lignes de transport d'électricité à très haute tension pour les nouvelles constructions d'établissements recevant du public qui accueillent des personnes sensibles (femmes enceintes et enfants).

D'autre part, l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité, faisant référence au rapport de l'Office parlementaire d'évaluation des choix scientifiques et technologiques (OPECST) recommande d'éviter l'implantation d'établissements sensibles dans les zones où le champ magnétique est supérieur à 1  $\mu$ T.

S'agissant des nuisances sonores, le territoire est concerné par l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres pour la route nationale RN137, la route départementale RD737 et la voie ferrée. Par ailleurs, une étude loi Barnier a été réalisée pour réduire la marge de recul de 100 mètres au droit de la RN 137 à Bain-de-Bretagne (cinq secteurs d'étude) et à Poligné (un secteur d'étude). Sur les cinq secteurs d'études sur la commune de Bain-de-Bretagne, le secteur n° 3 est destiné à accueillir un programme d'urbanisation mixte (tertiaires/équipements publics/logements),

### **Recommandation :**

**Certaines zones d'urbanisation (habitat) sont situées à proximité de lignes HT ou THT et ces opérations mériteraient des études complémentaires (mesures de champs électro-magnétiques), visant à assurer une meilleure évaluation de l'impact de la présence de lignes électriques : OAP « La Ruée » à Chanteloup, OAP « La Ferronnais » à Bain-de-Bretagne et « La Grande Lande » à Tresboeuf (prévues pour un équipement).**

**Pour des raisons de santé publique (nuisances sonores, pollution), la construction de logements, même très bien isolés acoustiquement, est déconseillée dans le secteur d'étude n° 3 de l'étude loi Barnier sur la commune de Bain-de-Bretagne, où la marge de recul est ramenée à 40 m de l'axe de la RN 137, soit environ 25 m du bord de chaussée (secteur destiné à accueillir un programme d'urbanisation mixte tertiaires/équipements publics/logements). A minima, une étude acoustique détaillée évaluant les niveaux de bruit en façade et préconisant des solutions de protection du bruit pour en atténuer les effets serait nécessaire. La meilleure protection acoustique étant la construction d'un écran anti-bruit de type merlon entre la route et les habitations, il conviendrait de réserver une emprise suffisante pour permettre sa réalisation (voir si une OAP de secteur est prévue).**

## **IV – Gestion des ressources (ressource en eau, énergie et climat)**

### **1) – Ressource en eau**

Le développement démographique et le développement économique lié, pour être supportables doivent être envisagés dans le cadre d'un respect de l'équilibre besoins-ressource. A défaut, ces ambitions pourraient être stoppées par le potentiel des ressources à absorber les besoins dus à l'essor démographique.

A cet égard, les masses d'eau du territoire de la communauté de communes sont majoritairement en état moyen et médiocre, voire mauvais et exceptionnellement en bon état, d'après l'état des lieux 2013<sup>6</sup>. De plus, l'évaluation en cours de l'état des lieux des masses d'eau confirmerait que le territoire du PLUi-H comporte des masses d'eau majoritairement en état écologique médiocre ou moyen voire mauvais. Ce constat doit conduire la collectivité à agir de manière concomitante pour son développement et la gestion et la préservation de la ressource en eau, la reconquête des milieux aquatiques, aussi bien sur les cours d'eau que sur les zones humides.

En outre, la couverture des besoins en eau du territoire de la communauté de communes n'est actuellement assurée que pour une part par des ressources propres souterraines et à faible potentiel et en complément par des interconnexions avec CEBR et avec l'aqueduc AVA depuis la retenue d'Arzal, exploitée par l'IAV. Or, le schéma départemental AEP 2016 à échéance 2030 est bâti sur un constat de 2014 d'une stagnation des consommations d'eau qui ne s'est pas confirmée. On constate en effet sur les années 2016-2017-2018 une augmentation des besoins plus rapide que les augmentations de population. L'augmentation des besoins a été de +8,9% à l'échelle du département et plus spécifiquement à l'échelle des syndicats de production qui couvrent les besoins du territoire. L'augmentation des besoins sur le syndicat Ouest 35 est de +6,28 % et du SYMEVAL de +16,02 % depuis 2013, concernant les besoins industriels et des usagers. A ce titre, la référence aux consommations, productions et imports 2015 mentionnée dans le PLUi-H est insuffisante pour faire des perspectives de développement dans le cadre de l'équilibre à rechercher entre les besoins et le potentiel de productions des ressources des syndicats de production du territoire de la collectivité.

Par ailleurs, contrairement aux indications figurant dans l'état initial de l'environnement qui ne fait mention que d'une STEP non conforme, plusieurs STEP connaissent une non-conformité en 2018, pour un mauvais fonctionnement soit de la STEP ou soit du réseau d'assainissement (cf. en annexe le tableau de conformité des STEP 2018). Or, le développement du territoire et l'extension de l'urbanisation induisent une augmentation des charges polluantes à traiter (évaluée à plus de 10 000 EQH). En tout état de cause, le développement urbain programmé est clairement assujéti à l'adaptation des traitements, pour les masses d'eau en état médiocre ou moyen pour les macro-polluants.

Enfin, le territoire de la communauté de communes est concerné par deux périmètres de protection des captages d'eau potable déclarés d'utilité publique : le captage de la Boutratais au Grand-Fougeray (arrêté préfectoral du 26 décembre 2000) et le captage de Bonne Fontaine à Teillay (arrêté inter-préfectoral du 19 septembre 2002).

#### **Observations :**

**Le PLUi-H prévoit 7 emplacements réservés pour l'extension de cimetières sur les communes de Chanteloup, Crevin, Le Petit-Fougeray, Le Sel-de-Bretagne, Tresboeuf, Lalleu et La Dominelais pour une surface de 1,4 ha au total. A cet égard, il convient d'attirer l'attention de la collectivité sur la réglementation applicable aux cimetières et la nécessité de recueillir l'avis d'un hydrogéologue, permettant de s'assurer que l'emplacement réservé peut bien recevoir un tel équipement.**

<sup>6</sup> L'Ille-et-Vilaine est le département du bassin Loire-Bretagne où la qualité de l'eau est la plus éloignée des objectifs européens. Seules 7 % des masses d'eau superficielles breilliennes sont en bon état au titre de la Directive Cadre sur l'Eau (données 2013).

Pour les zones desservies en assainissement non collectif (ANC), il conviendra de vérifier, pour toute nouvelle construction, extension ou réhabilitation de locaux existants, que les terrains sont aptes à recevoir des dispositifs de traitement et d'infiltration dans le sol ou, au moins, à assurer une dispersion efficace des effluents traités évitant ainsi les rejets dans le milieu hydraulique superficiel. Par ailleurs, par rapport aux périmètres de protection de captages destinés à l'adduction d'eau potable, conformément à l'arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des ANC, les propriétaires des installations présentant un danger pour la santé des personnes situées dans une zone à enjeu sanitaire (cas des périmètres de protection de la Boutratais au Grand-Fougeray et de Bonne Fontaine à Teillay) devront mettre en conformité leurs filières dans un délai de 4 ans maximum après la notification du courrier qui liste les travaux.

#### **Recommandations :**

Compte tenu de la nécessaire gestion départementale de l'AEP dans le département de l'Ille-et-Vilaine et de la dépendance du territoire de la communauté de communes à des ressources situées hors département et à des interconnexions, le PLUi-H devra vérifier en phase amont et raisonner le développement envisagé sur la base des potentialités réelles des ressources en eau et des interconnexions, à l'échelle départementale et interdépartementale et tenir compte des augmentations de consommation des dernières années (2016-2017-2018) ainsi qu'intégrer l'impact du réchauffement climatique sur la disponibilité des dites ressources.

En outre, vu l'état des masses d'eau et les performances actuelles des petites STEP, les stations non conformes doivent d'ores et déjà faire l'objet d'une étude d'extension et de renforcement du traitement, en lien avec l'acceptabilité du milieu, sur les paramètres azote et phosphore. Une étude d'adaptation nécessaire du traitement ou des réseaux d'assainissement ou de regroupement des stations de traitement pourrait être établie pour renforcer et adapter le traitement des effluents, sur les paramètres azote et phosphore, à l'acceptabilité des milieux pour les masses d'eau en état médiocre ou moyen pour les macro-polluants. La prise de compétence assainissement par la communauté de communes pourrait faciliter la mise en oeuvre de ces études et l'adaptation de ces traitements à l'échelle du territoire intercommunal.

Enfin, le PLUi-H (règlement graphique) devra être mis en compatibilité avec les arrêtés de déclaration d'utilité publique des périmètres de protection des captages d'eau potable de la Boutratais au Grand-Fougeray et de Bonne Fontaine à Teillay (cf. en annexe l'avis de l'ARS).

## **2) – Énergie et climat**

Le PLUi-H intègre le sujet énergie mais pas ceux des gaz à effet de serre (GES) et du changement climatique. Les productions actuelles et les projets d'énergies renouvelables sont bien rappelés. Par contre, les consommations énergétiques et les potentiels d'économies et de production d'énergie renouvelables ne sont pas analysés. Les risques naturels sont présentés sans prise en compte de la forte probabilité de leur aggravation par le changement climatique.

#### **Suggestion :**

Le PLUi-H (rapport de présentation) pourrait être complété par des données sur les consommations énergétiques et sur les potentiels d'économie d'énergie et de production d'énergies renouvelables, en s'appuyant sur la plateforme PCAET ADEME qui propose des modèles de documents. Une analyse par commune ou par type de pôle permettrait de qualifier et quantifier les politiques énergétiques et de lutte contre les émissions de GES.

## **Chapitre 2 – Avis sur la procédure et la forme du PLUi-H**

La Trame verte et Bleue (TVB) devra être numérisée sur SIG (en annexe du diagnostic) en complément du document de zone au format CNIG (GPU, Géobretagne). Le standard d'échange de données de cartographies de TVB locales est accessible via le lien suivant :

[https://cms.geobretagne.fr/sites/default/files/documents/standard\\_tvb\\_v1\\_20161201.pdf](https://cms.geobretagne.fr/sites/default/files/documents/standard_tvb_v1_20161201.pdf).

### **I – Rapport de présentation**

#### Diagnostic :

S'agissant des déplacements, le diagnostic pourra être complété par :

- une cartographique des flux sortants et des flux internes à partir des données de l'enquête ménages déplacements ou des données de l'INSEE,
- une cartographie des cheminements doux existants
- des données sur le taux de motorisation des ménages pour mieux appréhender la modularité des normes de stationnements

S'agissant de l'offre et de l'accès aux équipements, activités et services de santé et bien-être, le diagnostic pourra être complété sur le volet personnes âgées (cf. en annexe l'avis de l'ARS)

#### Justification des choix :

Le rapport de présentation pourra être complété concernant la justification des choix sur les points suivant :

- les taux de mobilisation des enveloppes communales de foncier à urbaniser du SCoT pour les espaces à vocation principale d'habitat, en prenant en compte l'ensemble des besoins en fonciers en zones U et AU.

#### État initial de l'environnement (EIE):

De manière générale, l'évaluation environnementale aurait pu être plus précise sur le volet des espèces protégées .

Concernant les digues et barrage, il convient de prendre en compte les critères de classement modifiés par le décret 201-5 du 12 mai 2015 (cf. en annexe 5 les critères et la carte des barrages d'étang classés ou pouvant être potentiellement classés en annexe).

La liste des STEP non conformes sera à mettre à jour (cf. en annexe 6 le tableau de la conformité 2018 des STEP ).

Le rapport de présentation pourra être complété concernant l'exposition au risque retrait-gonflement d'argile dans la mesure où les communes de Pléchâtel, la Bosse-de-Bretagne et de Pancé ont des secteurs en aléa fort.

### **II – OAP**

#### OAP de bourgs :

- le rappel dans les OAP des articles L.142-1 et R.142-1 du code de l'urbanisme concernant les opérations foncières et d'aménagement qui doivent être compatibles avec le document d'orientations et d'objectifs du SCoT ne semble pas indispensable et aurait plutôt sa place dans le règlement écrit (introduction).

- chaque OAP de bourg aurait pu être complétée par une note de présentation du projet de développement de la commune à l'horizon du PLUi-H.

- l'OAP de Bourg de Pléchâtel pourrait être complétée par une OAP de Bourg pour le bourg du Châtelier qui doit contribuer à la production de 123 logements sur la durée de vie du PLUi-H.

- L'échéancier prévisionnel de la commune de la Dominelais fait référence à une OAP pour le secteur stratégique « rue de Coubertin » qui ne figure pas dans le PLUi-H.

### **III – Règlement graphique**

#### Légende :

Les périmètres de diversité commerciale à protéger pourront être dénommés périmètres de centralité en légende comme ils le sont dans le règlement littéral pour faciliter la lecture du PLUi-H.

#### Représentation cartographique :

La superposition des périmètres AZI/PPRI aux zones humides ne facilite pas toujours la lecture des cartographies.

#### Parc d'activités de Choisel à Poligné :

S'agissant du parc d'activités de Choisel à Poligné, un classement en zone UE du secteur en densification semblerait plus adapté à sa vocation tertiaire. Le classement en zone UB qui a été choisi pour des raisons liées à l'impact possible sur le grand paysage de l'urbanisation du site et du projet de requalification de l'entrée de bourg est prévu pour l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat.

#### Emplacements réservés :

A priori, plusieurs emplacements réservés ne figurent pas au règlement graphique (exemple : ER n°16 à Crevin, ER n° 81 et 83 au Sel de Bretagne, ER de Lalleu, , ...).

### **IV – Règlement littéral**

#### **1) – Introduction et dispositions générales**

Le règlement fait référence au principe de dépendance qui impose que la délivrance des autorisations d'urbanisme ne tienne pas compte des règles autres que celles figurant dans le PLUi-H et le code de l'urbanisme. Il s'agit plus précisément du principe d'indépendance des législations.

#### **2) - Dispositions applicables aux différentes zones**

#### Destinations et sous-destination autorisées :

Les tableaux de destination, usages des sols et natures par zone pourraient faire l'objet d'une notice explicative pour faciliter leur lecture,

### Extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi-H :

S'agissant de la création d'extension par adjonction de constructions contiguës existantes de moins de 60 m<sup>2</sup>, il convient de parler de la création d'extension par changement de destination de constructions contiguës.

### Règlement des zones U :

Dans le règlement, il est indiqué que les « ICPE sont admises sous réserve qu'elles correspondent à un besoin nécessaire à la commodité des habitants de la zone (sauf en zone UEm) ». La rédaction de cette disposition pourrait soulever des difficultés en termes de mise en application du règlement. Une rédaction plus généraliste, par exemple « les activités admises sous réserve de leur compatibilité avec les zones urbanisées », pourrait être proposée.

## **V – Annexes :**

### **1) – Servitudes d'utilité publique**

L'annexe servitudes d'utilité publique est très incomplète et comporte des erreurs qu'il conviendra de corriger. (Voir annexe 7 détaillée).

### **2) – Sites archéologiques**

Le service Régional de l'Archéologie demande l'actualisation des données archéologiques (des fichiers SIG ont été transmis à la communauté de communes). (Annexe ci-jointe)

### **3) – Annexes sanitaires**

Les atlas des eaux pluviales seront à expliciter dans le contenu et les objectifs pour une bonne compréhension de la gestion intégrée des eaux pluviales en application du SDAGE. D'autre part, il serait pertinent qu'une stratégie de gestion durable des eaux pluviales soit élaborée en lien avec le PLUi-H.

## **Annexes**

### **ANNEXE 1 :**

Besoins en foncier du PLUi-H

### **ANNEXE 2:**

Besoins en foncier du PLUi-H et consommation d'espace au cours de la période 2006-2016 (en ha)

### **ANNEXE 3 :**

Taux de mobilisation des enveloppes du SCOT du pays des vallons de vilaine pour les espaces à vocation principal d'habitat, hors équipements supra-communaux, sportifs et de loisirs/nature

### **ANNEXE 4 :**

Avis de l'ARS

### **ANNEXE 5 :**

Conformité des STEP 2018

### **ANNEXE 6 :**

Information relative aux barrages

### **ANNEXE 7 :**

Servitudes d'utilité publique

### **ANNEXE 8 :**

Sites archéologiques

Annexe 1 - Besoins en foncier du PLUi-H BPLC (en ha)

		U	1AU	2AU	Total
<b>Habitat</b>	Opérations en cours	(1) 20,9			20,9
	Secteurs stratégiques en densification	28,6	1,1	12,4	42,1
	Secteurs en renouvellement urbain	3,5	4,4		7,9
	Secteurs en extension	2,3	92,1	42,4	136,8
	<b>Total Habitat</b>	<b>55,3</b>	<b>97,6</b>	<b>54,8</b>	<b>207,6</b>
<b>Activités</b>	Foncier communautaire disponible	15,5			15,5
	Secteur de densification du parc de Choisel à Poligné	1,5			1,5
	Secteur pour le complexe hôtel-restaurant à Pléchatel	2			2
	Zones AU		65,5	33,7	99,3
	<b>Total Activités</b>	<b>19</b>	<b>65,5</b>	<b>33,7</b>	<b>118,3</b>
<b>Équipements</b>			<b>(2) 16,35</b>		<b>16,35</b>
<b>Total général</b>		<b>74,3</b>	<b>179,45</b>	<b>88,6</b>	<b>342,25</b>

source : DDTM d'Ille-et-Vilaine

(1) estimation à partir des projets de ville et projet de bourg

(2) dont 4,7 ha réservés à des équipements sportifs, 3,2 ha à des équipements d'intérêt intercommunal et 8,4 ha à des équipements de proximité

(2) 2,0 ha pour le projet hôtelier à Pléchatel prévu en extension de la ZAC de Château-Gaillard et 1,5ha pour le PA de Choisel à Poligné

Annexe 2 – Besoins en foncier du PLUi-H et consommation d’espace au cours de la période 2006-2016 (en ha)

	Consommation d’espaces au cours de la période 2006-20016 (1)		Besoins en foncier du PLU-iH sur la période 2020-2035 en zone U et AU	
	Total	Moyenne annuelle	Total	Moyenne annuelle
Habitat	106,7	10,67	207,6	13,84
Activités (2)	(3) 84,4	8,4	(4) 118,3	7,88
Équipements	28,7	2,87	16,3	1,09
Total	219,9	22	342,2	22,8

(1) consommation d’espace artificialisés, agricoles, naturels et forestiers

(2) hors consommation d’espaces liée à l’activité agricole (extensions et créations de bâtiments agricoles) et compte non tenu de la plate-forme logistique qui s’est implantée en 2017 sur une surface de 18 ha

(3) dont 8,9 ha liés à l’exploitation d’une carrière Pléchâtel et 18 ha à la création d’un centre d’enfouissement à la Dominelais

(4) dont 9ha d’ores et déjà commercialisés dans le parc d’activités de Château-Gaillard

Annexe 3 - Taux de mobilisation des enveloppes du SCOT du pays des vallons de vilaine pour les espaces à vocation principal d'habitat,  
hors équipements supra-communaux, sportifs et de loisirs/nature

	Surface des zones U et AU pour l'habitat et les équipements de proximité (en ha)	Enveloppe SCoT ramenées sur 15 ans (en ha)	Enveloppe SCoT sur 20 ans (en ha)	Taux de mobilisation des enveloppes SCoT ramenées sur 15 ans (en%)	Taux de mobilisation des enveloppes SCoT sur 20 ans (en %)
Bain-de-Bretagne	49,9	56,58	75,44	88,2	66,1
La Bosse-de-Bretagne	4,7	5,5	7,33	84,8	63,6
Chanteloup	12,1	17,9	23,87	67,5	50,6
La Couyère	3,1	3,97	5,29	78,4	58,8
Crevin	19,2	22,95	30,6	84	63
La Dominelais	10,6	11,57	15,43	91,3	68,5
Ercée-en-Lamée	7,5	11,2	14,98	66,7	50
Le Grand-Fougeray	17,4	20,27	27,02	85,8	64,4
Lalleu	2,9	5,06	6,75	58,1	43,6
La Noë-Blanche	6,1	5,04	6,72	122	91,5
Pancé	8	7,17	9,56	111,7	83,8
Le Petit-Fougeray	7,7	10,16	13,54	76	56,9
Pléchâtel	21,68	24,53	32,7	88,4	66,3
Poligné	7,5	9,95	13,26	75,8	56,9
Saulnières	7	5,19	6,92	135,8	101,9
Sainte-Anne-sur-Vilaine	5,5	7,9	10,53	69,6	52,2
Saint-Sulpice-des-Landes	3,3	8,31	11,08	39,7	29,8
Le Sel-de-Bretagne	6,6	9,33	12,44	71	53,2
Teillay	5,2	7,24	9,65	72,4	54,3
Tresboeuf	8,9	10,86	14,48	90,4	67,8
Pôle structurant	49,9	56,58	75,44	88,2	66,1
Pôles secondaires	36,6	43,22	57,62	84,8	63,6
Pôles de proximité	129,5	160,87	214,54	80,5	60,4
Ensemble	216	260,66	347,6	82,9	62,1

(source : DDTM)

## Annexe 5 - Dignes et barrages

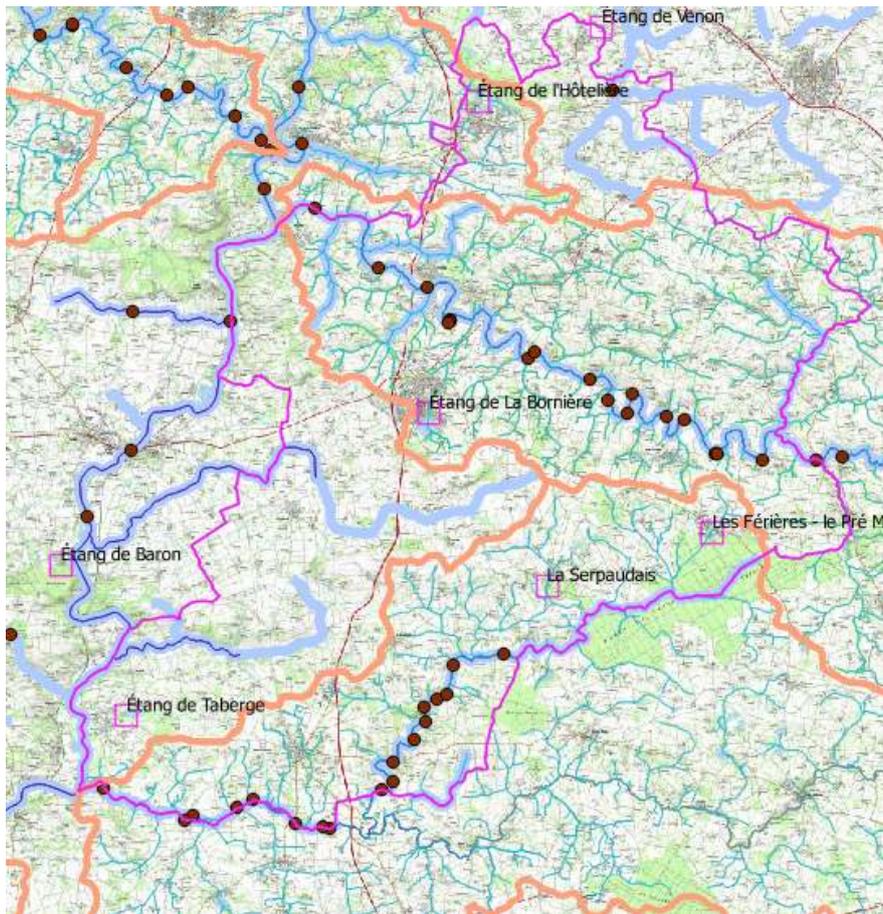
Il convient de prendre en compte les critères de classement modifiés par le décret 2015-5 du 12 mai 2015.

### Informations relatives aux barrages

Au vu des critères du décret 2015-5 du 12 mai 2015 la création d'une habitation dans les 400 m à l'aval des barrages suivants conduira à les reclasser en classe C :

- barrage de l'Etang de l'Hôtelière, commune de Crevin
- barrage de l'Etang de la Bornière sur le ruisseau de l'étang, commune de Bain de Bretagne
- barrage de l'Etang Les Férières – le Pré Méril , commune de Teillay
- barrage de l'Etang La Serpaudais sur le ruisseau du Marais, commune de Saint-Sulpice des Landes
- barrage de l'Etang de Taberge sur le ruisseau de la Taberge, commune de Sainte-Anne-sur-Vilaine

Carte des barrages d'étang classés ou pouvant être potentiellement classés en C



## Annexe 6

### CONFORMITE des STEP 2018

STEP du PLUi BPL	Conformité 2018
Bain-de-Bretagne	non Surcharge hydraulique Travaux à faire sur le réseau unitaire
La Bosse-de-Bretagne	oui
Chanteloup	
La Couyère	Oui 200 eqh
Crevin	oui
La Dominelais	oui
Ercé-en-Lamée	non
Grand-Fougeray 1	non
Grand-Fougeray 2	non
Lalleu	oui
La Noë-Blanche	oui
Pancé	oui
Le Petit-Fougeray	oui
Pléchâtel 1	oui
Pléchâtel 2	non
Poligné 1	non
Poligné 2	oui
Saulnières	non
Sainte-Anne-sur-Vilain	raccordé à Langon
Saint-Sulpice-des-Landes	oui
Le Sel-de-Bretagne	oui proche de la saturation
Teillay	non
Tresboëuf	oui

Service émetteur : Délégation départementale  
d'Ille-et-Vilaine  
Département Santé-Environnement  
Département Action Animation  
Territoriale de Santé

Affaire suivie par : Michel Fichet  
Courriel : [ars-dt35-sante-environnement@ars.sante.fr](mailto:ars-dt35-sante-environnement@ars.sante.fr)

Téléphone : 02.99.33.34.17  
Télécopie : 02.99.33.34.19

M/Réf : 2019-06-14-351-EIEA/URBAN/MF  
V/Réf : votre transmission du 26 avril 2019

Date : 27 JUIN 2019

Objet : Projet de PLUi arrêté  
Bretagne Porte de Loire Communauté

Monsieur le Directeur départemental des  
Territoires et de la Mer  
Service Espace Habitat Cadre de Vie  
Unité Urbanisme Littoral Foncier  
Le Morgat  
12 rue Maurice Fabre - CS 23167  
35031 RENNES CEDEX

Monsieur le Directeur,

Par transmission visée en référence, vous m'avez communiqué pour avis le projet de plan local d'urbanisme intercommunal arrêté par la communauté de communes de Bretagne Porte de Loire Communauté.

A l'examen des documents constituant le PLUi de Bretagne Porte de Loire Communauté, il a bien été noté dans le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) les différents axes qui concourent au développement d'un urbanisme favorable à la santé.

Les objectifs retenus à l'intérieur de ces axes sont notamment les suivants:

- Permettre le développement des énergies renouvelables.
- S'appuyer sur la desserte des transports en commun.
- Améliorer l'accès aux services dans les bourgs ruraux.
- Favoriser les déplacements doux à l'échelle de chaque bourg.
- Promouvoir la nature en ville.
- Limiter la consommation des espaces.
- Encourager la construction durable et lutter contre la précarité énergétique.
- Compléter l'offre à destination des personnes âgées ou en situation de handicap.

La collectivité prévoit sur le territoire concerné la construction de 324 logements par an d'ici 2035 (soit 4860 logements sur la période 2020-2035). La population de la communauté de communes devrait augmenter de 10 000 habitants sur la même période.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation économique, d'habitats, d'équipements, touristique et de loisirs ont été définis sur le territoire de la collectivité : 85 STECAL à vocation économique, 18 habitats, 35 équipements, 29 touristiques et loisirs et 2 pour une carrière et un site de tri et d'enfouissement de déchets.

### Qualité de l'air extérieur

Cet aspect est assez peu développé. Il est indiqué que la qualité de l'air est présumée bonne dans l'ensemble.

L'amélioration de la performance énergétique du bâti, l'évolution des modalités de chauffage, la volonté de réduire la part modale de la voiture et le développement des déplacements doux et des transports en commun devraient contribuer à limiter les rejets polluants dans l'air et ainsi limiter sa détérioration voire améliorer sa qualité.

Ainsi, deux aires de connexion intermodale ont été créées sur la RN137. Elles accueillent des aires de covoiturage, des arrêts de car Breizhgo, des espaces de stationnement et deux-roues. D'autres initiatives sont prises pour favoriser le covoiturage. L'aménagement intermodal de la gare de Pléchéâtel est envisagé.

Concernant les aménagements paysagers et les plantations, il paraît opportun, dans un souci de protection de la santé des habitants, de préconiser et privilégier le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants (à préciser dans le volet visant les aménagements paysagers par exemple). Les essences végétales considérées comme possédant un pouvoir allergisant fort sont, notamment : le bouleau, le noisetier, le cyprès, le platane, le chêne...

Il est possible de se référer à ce sujet au site du réseau national de surveillance aérologique (RNSA) <http://www.pollens.fr/accueil.php> et notamment au guide d'information « Végétation en ville » publié sur le site.

Le sujet de l'épandage des produits phytopharmaceutiques n'est pas abordé dans les documents présentés. Il faut rappeler que des distances minimales sont définies par l'arrêté préfectoral du 11 août 2017 entre l'épandage et les zones/les établissements fréquentés par des personnes vulnérables. Les distances minimales sont variables en fonction des types de cultures, des moyens d'épandage utilisés et de la présence éventuelle d'une haie de séparation répondant à des caractéristiques particulières. L'arrêté s'applique pour les zones et établissements existants et les constructions nouvelles.

### **Alimentation en eau potable**

La compétence en matière de production et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est assurée par deux syndicats de production et quatre syndicats de distribution sur le territoire couvert par le PLUi de Bretagne Porte de Loire Communauté.

Les capacités d'approvisionnement et de sécurisation de la distribution en eau potable sont abordées de manière globale dans le dossier.

Ce territoire est concerné par 2 périmètres de protection des captages d'eau potable déclarés d'utilité publique. Les arrêtés correspondants : arrêté préfectoral du 26 décembre 2000 concernant le captage de la Boutratais au Grand-Fougeray et arrêté inter-préfectoral du 19 septembre 2002 concernant le captage de Bonne Fontaine à Teillay sont annexés dans les servitudes d'utilité publique **excepté l'arrêté des 7 et 17 juillet 2003 modifiant ce dernier qui doit être rajouté dans les annexes.**

Concernant le plan des servitudes d'utilité publique, si les périmètres de protection des captages sont bien reportés, la légende correspondante pour le captage de la Boutratais au Grand-Fougeray doit être précisée : PRC est périmètre rapproché complémentaire et PRS périmètre rapproché sensible.

**Un manquement important, susceptible de nuire à la bonne information du public et à la parfaite application des servitudes est relevé** : le choix est fait dans le règlement de ne pas tenir compte des périmètres de protection des captages dans les plans de zonage. Le règlement écrit précise que : « les dispositions réglementaires afférentes sont celles de l'arrêté correspondant et figurant en annexe du PLUiH, dans la partie Servitudes d'Utilité Publique. Sur l'ensemble du territoire couvert par un périmètre de protection, il convient de respecter l'arrêté en

sus du règlement du PLUiH, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose au projet. ».

Ce choix risque d'entraîner une mauvaise application du PLUiH.

L'arrêté préfectoral du 26 décembre 2000 concernant le captage de la Boutratais au Grand-Fougeray prescrit notamment dans tout le périmètre de protection rapproché l'interdiction de toute nouvelle construction à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau, de celles réalisées pour supprimer des sources de pollution et celles en extension ou en rénovation des activités en place. **Le règlement graphique place une partie du périmètre de protection rapproché en A zone agricole, ce qui n'est pas compatible avec l'arrêté précité.**

S'agissant de l'arrêté inter-préfectoral du 19 septembre 2002 concernant le captage de Bonne Fontaine à Teillay, il prescrit notamment dans le périmètre de protection rapproché l'interdiction de :

- toute ouverture de nouvelles excavations sans relation avec l'exploitation de l'aquifère,
- dans le PR1, toute nouvelle construction,
- dans le PR2, toute nouveau bâtiment industriel, agricole, artisanal ou de loisirs.

**Ces dispositions s'opposent au règlement des zones A et NI dans lesquels sont placés tout ou partie des périmètres PR1 et PR2.**

**En conséquence, le règlement graphique du PLUi doit être mis en cohérence avec les déclarations d'utilité publique de ces périmètres de protection de captage d'eau potable.**

### **Assainissement des eaux usées**

Les annexes sanitaires indiquent qu'il existe 20 stations d'épuration sur le territoire de la communauté de communes. La capacité globale de traitement est de 25 900 équivalents-habitants en 2017. Il faut préciser que pour les communes de Chanteloup et Sainte-Anne-sur-Vilaine, le traitement des eaux usées est effectué à l'extérieur du territoire de la collectivité.

Les études prospectives présentées dans les documents montrent que :

- pour 6 stations d'épuration, les capacités de traitement apparaissent suffisantes à l'horizon 15 ans (durée du PLUi),
- pour 9 installations, les capacités sont estimées suffisantes à moyen terme (5 à 10 ans),
- pour 4 stations d'épuration, la saturation pourrait intervenir à court terme : Ercé-en-Lamée, Le Sel-de-Bretagne, La Dominelais et La Couyère. Des travaux d'extension des installations existantes sont prévus pour faire face à l'augmentation de population.

L'efficacité du fonctionnement des stations d'épuration du territoire de la collectivité était jugée satisfaisante en 2017 (données DDTM) pour 2 installations, satisfaisante mais à améliorer pour 13 installations, insuffisante pour 3 stations : Bain-de-Bretagne, Ercé-en-Lamée et Poligné et non conforme pour la station n°2 du Grand-Fougeray qui collecte des eaux d'origine industrielle.

L'assainissement non collectif concerne environ 7000 installations recensées en 2018. Depuis 2015, parmi 2354 installations contrôlées, 36% sont en conformité. Pour les zones desservies en assainissement non collectif (ANC), il convient de vérifier, pour toute nouvelle construction, extension ou réhabilitation de locaux existants, que les terrains sont aptes à recevoir des dispositifs de traitement et d'infiltration dans le sol ou, au moins, à assurer une dispersion efficace des effluents traités évitant ainsi les rejets dans le milieu hydraulique superficiel.

Par ailleurs, par rapport aux périmètres de protection de captages destinés à l'adduction d'eau potable, conformément à l'arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'ANC, les propriétaires des installations présentant un danger pour la santé des personnes situées dans une zone à enjeu sanitaire (cas des périmètres

de protection précitées) devront mettre en conformité leurs filières dans un délai de 4 ans maximum après la notification du courrier qui liste les travaux.

### **Gestion des eaux pluviales**

Trois communes possèdent un schéma directeur des eaux pluviales.

Il serait pertinent qu'une stratégie de gestion durable des eaux pluviales soit élaborée. La volonté de recourir à l'infiltration pour leur gestion à la parcelle et pour le reste à la régulation et au stockage devrait être affichée.

Concernant la récupération et la réutilisation des eaux de pluie, je rappelle que si ces pratiques sont envisageables, elles ne peuvent être prévues, sauf dispositions particulières, que pour des besoins extérieurs (arrosage, lavage des véhicules,...) et le lavage des sols en particulier. Elles sont interdites à l'intérieur des structures sensibles (établissements de santé, sociaux et médico-sociaux, d'hébergement de personnes âgées, cabinets médicaux et dentaires, crèches et écoles maternelles et élémentaires), ne visent que les eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles, à l'exclusion des eaux collectées sur d'autres surfaces. Il convient de noter que le stockage de l'eau de pluie sans précaution particulière, peut également favoriser le développement parasitaire et de moustiques nuisants.

### **Qualité des sols**

S'agissant des opérations d'urbanisation envisagées, la recherche de la présence d'éventuels sols pollués devra être effectuée préalablement à l'aménagement de ces secteurs, même si en l'état aucun site n'y a été recensé dans la base BASIAS car cette dernière n'est pas totalement exhaustive. La présence de sites pollués peut conduire à la mise en place de plans de gestion adaptés selon les situations rencontrées.

La circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles dans ces zones affiche le principe d'y éviter leur implantation. Les servitudes d'utilité publique liées aux sites et sols pollués doivent être inscrites dans le document d'urbanisme.

Il est indiqué que 112 sites BASIAS sont recensés sur le territoire de la collectivité, dont 18 sont encore en activité. Il existe un site BASOL à Crevin : société Faurecia Industries située dans le Parc d'activités de Ferchaud. Les secteurs d'information sur les sols (SIS) arrêtés par le préfet devront être annexés au PLUiH.

### **Radon**

Sur les 20 communes de Bretagne Porte de Loire Communauté, 19 sont classées en zone 3 (zone à potentiel radon significatif) par l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français. Seule la commune de La Bosse-de-Bretagne est classée en zone 1 risque faible.

Ce gaz émanant du sol, représente un risque sanitaire lorsqu'il est inhalé dans certains bâtiments.

Des techniques simples de prévention liées à la construction sont recommandées par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) afin de réduire la migration du radon dans les bâtiments :

- limiter la surface d'échange entre le sol et le bâtiment ;
- limiter les points de réseaux fluides traversant le dallage en contact avec le soubassement ;
- la ventilation doit être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

## **Qualité de l'environnement sonore**

Le territoire est concerné par l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres pour la route nationale RN137, la route départementale RD737 et la voie ferrée. Les projets de construction dans les zones affectées par le bruit devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Il convient de rappeler par ailleurs, s'agissant des zones mixtes par exemple, que la cohabitation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales avec de l'habitat peut être source de nuisances, sonores notamment, aussi toutes les dispositions nécessaires doivent être prises en amont (mise en place de protections contre le bruit, choix d'implantation et du type d'activités,...) pour prévenir des gênes et conflits de voisinage souvent difficiles à solutionner.

## **Gestion des déchets**

La compétence en matière de collecte et traitement des déchets ménagers relève du syndicat mixte intercommunal de collecte et de traitement des ordures ménagères (SMICTOM) des Pays-de-Vilaine.

La communauté de communes dispose de 2 déchèteries, 2 plateformes de dépôt des végétaux et une recyclerie sur son territoire.

La valorisation des déchets était de 62% en 2016.

## **Création de cimetières**

Le dossier fait état de 7 emplacements réservés pour l'extension de cimetières sur les communes de Chanteloup, Crevin, Le Petit-Fougeray, Le Sel-de-Bretagne, Tresboeuf, Lalleu et La Dominelais.

A cet égard il convient d'attirer l'attention de la collectivité sur la réglementation applicable aux cimetières et la nécessité de recueillir l'avis d'un hydrogéologue, permettant de s'assurer que l'emplacement réservé peut bien recevoir un tel équipement.

## **Gestion des rayonnements non ionisants**

Le territoire de la collectivité est traversé par les lignes THT de 400 kV Domloup/ Louisfert (seule la commune de La Couyère est concernée), 225 kV Domloup/Cordemais et 3 lignes HT 90 kV Messac/Le Pas, Bruz/ Châteaubriant et Messac/Derval.

L'agence nationale de sécurité sanitaire, de l'alimentation, de l'environnement et du travail (ANSES) estime qu'il est justifié, par précaution, de ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles exposées autour des lignes à très haute tension et de limiter les expositions. L'agence indique que cette recommandation peut prendre la forme d'une zone d'exclusion d'au moins 100 mètres de part et d'autre des lignes de transport d'électricité à très haute tension pour les nouvelles constructions d'établissements recevant du public qui accueillent des personnes sensibles (femmes enceintes et enfants).

L'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité, faisant référence au rapport de l'Office parlementaire d'évaluation des choix scientifiques et technologiques (OPECST) recommande d'éviter l'implantation d'établissements sensibles dans les zones où le champ magnétique est supérieur à 1  $\mu$ T.

**Le dossier n'aborde pas ce sujet, alors qu'il était développé dans mon courrier du 2 juin 2017 concernant le « porter à connaissance des services de l'Etat ». Certaines zones d'urbanisation (habitat) sont situées à proximité de lignes HT ou THT et ces opérations**

**mériteraient des études complémentaires (mesures de champs électro-magnétiques) : OAP « La Ruée » à Chanteloup, OAP « La Ferronnais » à Bain-de-Bretagne et « La Grande Lande » à Tresboeuf (prévue pour un équipement).**

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

### Sur le volet personnes âgées

Les accueils de jour ne sont pas indiqués dans le tableau des établissements pour personnes âgées (p60 tome1).

Il manque la structure d'accueil de jour autonome de Bain de Bretagne géré par l'ADMR BAIN.

Les SSAD (services d'aide à domicile) sont évoqués, mais il manque les SSIAD (services de soins infirmiers à domicile) qui interviennent sur les communes concernées par le PLUiH.

A compléter p61 : il me semble qu'il y a un projet d'habitat regroupé à Pléchâtel jouxtant l'EHPAD.

La phrase suivante dans le chapitre EHPAD : « fin 2014 sur le Pays Vallons de Vilaine, les demandes représentaient 92% des capacités d'accueil » (p62) doit être explicitée pour être mieux comprise.

Concernant le transport : la question des déplacements des personnes âgées et personnes handicapées /à mobilité réduite en général semble peu abordée (pas dans le chapitre TRANSPORT mais évoqué uniquement dans HABITAT.).

L'offre libérale présente sur le territoire pour répondre aux besoins de la population âgée ou pas : médecins, kiné, IDEL.... n'est pas développée.

## **Adaptation aux changements climatiques et transition énergétique**

Le développement des énergies renouvelables fait partie des enjeux ciblés par le plan climat air énergie territorial (PCAET) du Pays des Vallons de Vilaine. Ses objectifs sont les suivants :

- Assurer la cohérence du mix énergétique du territoire,
- Valoriser l'énergie solaire,
- Assurer une exploitation durable du bois,
- Développer l'éolien dans une démarche territoriale cohérente,
- Valoriser les déchets organiques par méthanisation.

## **CONCLUSION**

En conséquence, mon avis favorable sur ce dossier reste lié à la prise en considération par la collectivité des remarques faites ci-dessus avec en particulier un ajustement indispensable des documents de ce plan visant à assurer une protection efficace de la ressource en eau potable et une meilleure évaluation de l'impact de la présence de lignes électriques pour certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.

La Directrice de la Délégation  
Départementale d'Ille-et-Vilaine



Anne-Yvonne EVEN

Copie : DREAL – Autorité environnementale

## Direction départementale des Territoires et de la Mer

SECTAM  
Service Énergie, Climat, Transport et Aire Métropolitaine

Rennes, le – 5 JUIN 2019

Affaire suivie par : Laurence POTIER / Jean-Philippe HUERTAS  
Tél : 02.90.02.33.55 – 02.90.02.32.37  
Mél : [laurence.potier@ille-et-vilaine.gouv.fr](mailto:laurence.potier@ille-et-vilaine.gouv.fr)  
[jean-philippe.huertas@ille-et-vilaine.gouv.fr](mailto:jean-philippe.huertas@ille-et-vilaine.gouv.fr)

**Avis portant sur le projet  
du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – volet Habitat  
de « Bretagne Porte de Loire Communauté »  
Présentation en commission PLH du CRHH du 13 juin 2019**

Cette note constitue le rapport établi par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer d'Ille-et-Vilaine, après consultation des services de l'État concernés, qui sera présenté à la prochaine réunion du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) du 13 juin 2019.

### **I – Le contexte local**

Les dispositifs concourant à la politique locale de l'habitat sur le territoire de la communauté de communes de Bretagne Porte de Loire Communauté (BPLC) sont présentés ci-dessous.

#### La délégation des aides à la pierre de l'État

Les aides à la pierre sur le territoire de la communauté de communes de BPLC sont de la compétence du Conseil Départemental depuis 2006, la délégation actuelle est actée par une convention signée le 29 mai 2018 s'étendant de 2018 à 2023.

#### Les ambitions du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine

Le SCoT des Vallons de Vilaine, approuvé le 7 juin 2018, s'est fixé pour objectif de produire suffisamment de logements pour accompagner la croissance démographique. Pour répondre à cet objectif démographique, le SCoT vise une production moyenne de 324 logements par an au sein de la communauté de communes de BPLC, dont a minima 26 logements sociaux par an (20 % dans le pôle de bassin et 10 % dans les pôles secondaires et incitatif dans les pôles de proximité).

De plus, le SCoT a défini une consommation foncière plafond de 347 hectares pour favoriser une urbanisation économe en espace et resserrée autour des zones urbaines.

Enfin, dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique, le Pays des Vallons de Vilaine souhaite développer le recours aux énergies renouvelables. Le SCoT incite à la prise en considération de la dimension énergétique dans les choix d'aménagement, promeut la rénovation thermique du parc existant, et prône la construction de logements moins consommateurs d'énergie.

## La Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat (PLRH)

Mise en œuvre fin 2018 dans le cadre du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays des Vallons de Vilaine, la Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat a vocation à apporter un appui technique dans les démarches individuelles d'amélioration de l'habitat sur le volet énergétique sur le territoire des deux EPCI qui constituent le Pays des Vallons de Vilaine.

## II – Le PLUI-H de Bretagne Porte de Loire Communauté : contexte et éléments structurants

La création de « Bretagne Porte de Loire Communauté » le 1<sup>er</sup> janvier 2017 comprenant les ex-communautés de communes de Moyenne Vilaine et Semnon (CCMVS) et du pays du Grand Fougeray (CCPGF) s'est accompagnée d'une réflexion sur une politique concertée autour de la thématique de l'habitat.

Seule l'ex-communauté de communes CCMVS était couverte par un PLH précédemment (période 2008-2014) mais la politique de l'habitat a toutefois subi un déficit d'appropriation par les communes.

La communauté de communes BPLC a fait le choix d'engager une nouvelle réflexion sur l'habitat, plus complète et plus intégrée, en l'étendant à l'ensemble du territoire qui la compose désormais. L'intégration du PLH au sein du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI-H) a pour objectif de renforcer l'articulation de la politique de l'habitat avec des enjeux transversaux : armature territoriale, besoins en mobilités, préservation du foncier agricole, transition énergétique, etc.

La communauté de communes de BPLC, composée de 20 communes, compte 32 832 habitants en 2015 (INSEE). La commune de Bain de Bretagne (7 335 habitants) est identifiée comme pôle structurant au sein du SCoT et celles de Crevin (2 707 habitants) et de Grand-Fougeray (2 462 habitants) comme pôles secondaires. Les autres communes sont identifiées en tant que pôles de proximité (bien que sur le plan démographique, la commune de Pléchatel dispose d'une population similaire aux pôles secondaires).

Selon l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation, l'élaboration d'un PLH est obligatoire pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

Par conséquent, le programme local de l'habitat n'est pas un document obligatoire pour cette communauté de communes, il relève ici d'une politique volontaire stratégique et opérationnelle de l'habitat portée localement et que l'État encourage.

Le budget confortable alloué par la communauté de communes pour la mise en œuvre des actions de ce PLUI-H (environ 3,3 millions d'euros sur 6 ans, soit 100 € par habitant) traduit une volonté de politique ambitieuse s'agissant de l'habitat et du développement durable du territoire.

Le présent projet de PLUI-H propose 4 grandes orientations destinées à maintenir l'attractivité et un développement cohérent du territoire. Il s'agit :

- d'engager une politique foncière publique pour faciliter la production de logements neufs, en garantissant la poursuite d'objectifs de développement durable ;
- d'impulser la revitalisation des centres-bourgs et des centres-villes / améliorer la qualité du parc ancien ;
- de diversifier l'offre, entre autres, en poursuivant la production de logements locatifs aidés ;
- d'animer la politique de l'habitat en accompagnant la mise en œuvre des actions.

La mise en œuvre de ce PLUI-H s'appuiera sur les différents partenaires présents sur le territoire. Il s'agit de promouvoir une politique de mixité sociale cohérente et solidaire.

→ *Le PLUI-H de BPLC s'apprécie comme un document rassemblant à la fois la thématique du logement et celle de l'urbanisme à l'échelle de la communauté de communes, qui souhaite fédérer l'ensemble de ses communes et mettre en place un développement solidaire et cohérent de son territoire. L'intégration des deux politiques au sein d'un même document de planification apporte des garanties sur leur caractère cohérent et directement opérationnel.*

### **III – Déroulement de la procédure d'élaboration du PLUI-H de Bretagne Porte de Loire Communauté**

Le PLUI-H a été prescrit par délibération du conseil communautaire de l'ancienne communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon le 17 décembre 2015. Il a fait l'objet d'une prescription complémentaire le 2 mars 2017 à la suite de la fusion des 2 communautés de communes : Moyenne Vilaine Semnon et Pays du Grand Fougeray. Il est élaboré en tant que projet fédérateur qui associe pleinement les communes dans une volonté de solidarité territoriale.

Les documents composant ce PLUI-H (Rapport de présentation avec diagnostic, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, Règlements Graphique et Litteral, Orientations d'Aménagement et de Programmation, Programme d'Orientations et d'Actions, Annexes) ont été élaborés en concertation avec les partenaires (Etat, Conseil Départemental, organismes HLM, etc). Plusieurs ateliers thématiques et comités de pilotage ont été organisés en y associant l'État systématiquement.

Les documents constituant le PLUI-H, arrêté à l'unanimité par l'organe délibérant de l'EPCI lors de sa séance du 18 avril 2019, sont ensuite transmis pour avis aux « personnes publiques associées » qui disposent d'un délai de 3 mois pour formuler leur avis. Dans le cadre de la procédure particulière liée aux PLUI-H, le CRHH est considéré en tant que personne publique associée.

### **IV – Observations sur le PLUI-H arrêté : prise en compte des enjeux identifiés par l'État**

#### **A. le rapport de présentation / diagnostic**

Le diagnostic rédigé pour l'élaboration du rapport de présentation est un document de qualité, clair et communicant. Il aurait pu toutefois être davantage étoffé en ce qui concerne le marché locatif privé (concernant la qualité des logements, les prix des loyers, etc) pour permettre une vision exhaustive du marché de l'habitat. On peut regretter également l'absence d'éléments précis concernant les copropriétés fragiles. En dehors de ces deux sujets, les données apportées par le diagnostic dressent un panorama complet du territoire et de ses enjeux.

Comme tous les EPCI de l'aire urbaine de Rennes, le territoire de BPLC est démographiquement dynamique, avec une croissance moyenne annuelle qui atteint + 2,4 % entre 1999 et 2013. Cette croissance de population, qui profite particulièrement au nord de l'EPCI, a été portée initialement par le solde migratoire, dont une part importante de familles et de jeunes ménages provenant de l'agglomération rennaise et continuant à y travailler. Cette première vague migratoire a ensuite entraîné un maintien du solde naturel dans les communes concernées grâce à l'afflux des familles et jeunes ménages.

On observe toutefois un ralentissement de la croissance démographique à partir de 2008. Ainsi la croissance moyenne annuelle entre 2008 et 2013 est descendue à 1,1 % s'alignant sur celle de l'Ille-et-Vilaine.

Concernant les revenus des foyers fiscaux, il existe une dichotomie nord-sud au sein de l'EPCI. En effet, les catégories socio-professionnelles les plus aisées sont sur-représentées dans les communes les plus proches de la métropole rennaise.

La communauté de communes présente un parc de logements globalement récent, peu diversifié et quasi-exclusivement composé de maisons individuelles (90 % des résidences principales). La part des propriétaires est très importante (76 % alors qu'elle est de 60 % dans le département). Les logements sociaux représentent seulement 3,7 % du parc, ce qui apparaît faible (et en diminution pendant la durée de vie du précédent PLH de l'ex-communauté de communes CCMVS).

Le parc de logements locatifs sociaux (LLS) montre une forte tension sur Bain de Bretagne. On peut noter que les 2/3 des demandes de LLS portent sur cette commune. Cela peut s'expliquer par une demande qui se focalise là où se concentre l'offre de LLS mais aussi par une volonté d'habiter à proximité des services et des bassins d'emplois. Le manque de petits logements ressort particulièrement puisque cela correspond à la moitié des demandes.

Par ailleurs, une part significative de logements inconfortables se trouve dans les communes rurales de l'est du territoire, ils devront être ciblés en matière de travaux de rénovation et d'amélioration des performances énergétiques. Le parc de logements anciens de BPLC (23,5 % de logements construits avant 1919) permet une estimation de 4,3 % de logements potentiellement indignes, dans la moyenne départementale.

Il est constaté une progression de la vacance de logements depuis plusieurs années, avec une répartition non homogène sur le territoire, mettant en évidence une concurrence entre le marché de la construction neuve et le marché de l'immobilier ancien.

En lien avec les variations de la croissance démographique, le marché de la construction neuve s'est stabilisé sur le territoire de BPLC autour de 110 à 150 logements par an depuis 2008, après un développement très soutenu dans le début des années 2000 (avec un pic de 423 logements neufs en 2005).

→ *Le diagnostic apporte une vision précise et transversale du territoire et permet de croiser les enjeux liés à l'habitat avec les autres enjeux poursuivis par le PLUI-H.*

## **B. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

Le PADD comporte 3 orientations majeures :

- 1/ l'économie / renforcer la viabilité du territoire
- 2/ le cadre de vie / faire de l'identité rurale un atout
- 3/ l'habitat / mieux répondre aux attentes des habitants

Seule l'orientation 3 qui concerne l'habitat est étudiée dans le cadre du présent avis. Les enjeux retenus dans ce document sont :

- accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire ;
- avoir une plus grande maîtrise des opérations ;
- accompagner les habitants dans leurs projets
- permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire

La communauté de communes souhaite que les nouveaux habitants aient la possibilité de s'installer sur l'ensemble de son territoire.

Les objectifs de construction de logements neufs définis dans le SCoT des Vallons de Vilaine sont repris à l'identique dans le PLUI-H (324 logements par an). Ce volume de construction peut apparaître surévalué compte tenu de l'évolution de la démographie depuis 2008 et de la stabilisation constatée de la construction neuve autour de 110-150 logements par an.

À ce titre, l'État avait signalé cette incohérence lors de l'arrêt du SCoT en 2016. La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) avait donné un avis défavorable au SCoT en date du 04 octobre 2016 en indiquant notamment que « *les perspectives de croissance démographique sont sur-évaluées sur le territoire des Vallons de Vilaine, ce qui a pour conséquence d'accroître les enveloppes foncières à urbaniser pour les communes* ». La CDPENAF a réitéré son avis en date du 02 octobre 2018 lors de la révision du SCoT (extension du périmètre aux 4 communes de l'ex-Pays du Grand Fougeray).

On peut regretter que le PLUI-H se contente de reprendre strictement les objectifs du SCoT sans effectuer une analyse plus fine des besoins en logements neufs. En croisant les données démographiques, les perspectives de desserrement des ménages, l'évolution des taux de vacance et les perspectives de renouvellement urbain, il aurait été envisageable d'apporter une estimation plus fiable et plus précise des besoins réels en logements neufs.

Toutefois, le PLUI-H propose un nombre conséquent d'orientations intéressantes qui sont de nature à orienter cette production de logements dans un cadre cohérent, durable et solidaire.

Pour la construction neuve, la sobriété foncière est recherchée : les constructions en densification dans le tissu urbain représenteront un minimum de 25 % de la construction totale. La stratégie foncière sera développée par les collectivités avec la mise en place d'une veille active et de dispositifs de portage foncier renforcés et encadrés.

L'accompagnement des habitants dans leurs projets de rénovation se fera au travers d'une animation de la politique de l'habitat. Il s'agira de territorialiser les dispositifs en partenariat avec le pays des Vallons de Vilaine. Un système de guichet unique est retenu, et qui orientera les demandeurs entre la PLRH et la nouvelle OPAH (en projet à ce jour) selon leur éligibilité aux aides de l'Anah.

Afin de permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire, le PLUI-H veille à la diversification de l'offre nouvelle. La communauté de communes souhaite un système de solidarité entre les communes afin que les petites communes puissent avoir la possibilité d'intégrer quelques logements sociaux.

Une meilleure prise en compte de la demande de logements sociaux est prévue en particulier pour les publics spécifiques (personnes âgées et/ou handicapées).

→ *Le PADD développe les grandes lignes de l'action du PLUI-H, qui s'inscrit dans une politique s'attachant à proposer les adaptations nécessaires pour poursuivre et améliorer la réponse aux besoins en logement et hébergement des ménages.*

### **C. Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les enjeux retenus sont indiqués ci-après.

#### **Maintien de l'attractivité et relais intercommunal pour communiquer sur les opérations communales en cours de commercialisation.**

L'objectif est d'engager une politique foncière publique forte pour produire 324 logements neufs par an pendant la durée d'effet du volet habitat du PLUI-H

Un droit de préemption sur les zones U et AU est mis en place ainsi qu'un dispositif de portage foncier (avec un budget permettant l'acquisition de 6 hectares pour constituer des réserves foncières). La notion de sobriété foncière est largement développée dans l'ensemble des documents et des outils précis sont mis en place pour répondre à cet enjeu.

Le PLUI-H prévoit que BPLC va concevoir des outils de communication pour indiquer l'offre de terrains à bâtir et réaliser le suivi des opérations en cours de commercialisation.

### **Impulser la revitalisation des centres bourgs / améliorer la qualité du parc ancien**

Un suivi de la vacance des logements sera réalisé sur la base des fichiers fiscaux. Il est proposé de mettre en place une prime de la communauté de communes pour la sortie de vacance (avec un budget de 180 000 €).

L'État encourage ce type d'action qui vient s'ajouter à l'aide du Conseil départemental, car la vacance dans les centres-bourgs est un sujet de préoccupation majeur, qui accentue le phénomène de sur-consommation foncière. Les statistiques devront être suivies avec le nouveau fichier Fideli distribué par l'INSEE car les fichiers fiscaux Filocom devraient disparaître (les dernières données étant celles de 2017).

La réflexion en cours sur la mise en place d'outils fiscaux destinés à remettre sur le marché des logements vacants indique que la collectivité a pleinement intégré la notion de sobriété foncière et souhaite se doter d'outils de pilotage efficaces.

L'amélioration de l'attractivité des parcs de logements existants, publics et privés, constitue également une priorité forte pour la collectivité, ce que l'État encourage, afin de disposer de logements performants énergétiquement, et garantissant des prix maîtrisés en réponse aux besoins des publics modestes ou spécifiques.

Le programme d'action et d'orientation du PLUI-H prévoit la massification de la rénovation énergétique des logements, la poursuite des permanences « post-opération programmée d'amélioration de l'habitat » (OPAH) pour la rénovation du parc existant, puis le lancement d'une nouvelle étude pré-opérationnelle OPAH. Il s'agit d'encourager la rénovation des logements indignes et des logements les plus énergivores, avec l'ambition de remettre des logements vacants sur le marché et plus particulièrement dans les centres-bourgs avec un soutien financier. On peut noter que le conventionnement avec travaux est possible en loyer social sans mandat de gestion depuis la loi ELAN.

La Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat (PLRH) existante au niveau du Pays des Vallons de Vilaine sera financée et pérennisée, en coordination avec la nouvelle OPAH. La création d'un guichet unique pour les aides aux particuliers facilitera vraisemblablement les opérations de rénovation.

### **Diversifier l'offre, entre autres, en poursuivant la production de logements locatifs aidés**

L'objectif de réaliser 210 logements sociaux sur la durée du PLUI-H, plus élevé que les prescriptions du SCoT (156 logements) apporte une réponse à l'enjeu de mixité sociale et permettra de diminuer le déficit en logements sociaux constaté sur le territoire. On peut noter que la tension locative sociale est actuellement supérieure à 7 (extraction imhoweb 2018). L'expérimentation d'opérations multi-sites pourra permettre d'apporter un équilibre dans la répartition des logements sociaux. Il faudra toutefois veiller à ce que les logements sociaux soient prioritairement situés dans les centres-bourgs à proximité des services et commerces, compte tenu des problématiques liées à la mobilité des résidents du parc social.

Le PLUI-H prescrit pour chaque commune le pourcentage de logements locatifs aidés à réaliser : 20 % à Bain de Bretagne, 10 % à Crevin et Grand Fougeray et 5 % dans les autres communes.

L'aide complémentaire de BPLC attribuée à la construction de logements sociaux est variable en fonction de l'attractivité du territoire. Elle est majorée lorsque les opérations se font en densification urbaine.

Concernant l'hébergement des publics fragiles, la coordination entre les collectivités doit être maintenue compte-tenu de l'articulation entre le PDALHPD et le PLUI-H. La mise en œuvre de l'offre de logements adaptés pour les jeunes (copilotée par la DDCSPP) et le Conseil Départemental est en voie de développement et reste une priorité.

Concernant les logements d'urgence, la solution de conventionnement avec des gîtes et chambres d'hôtes du territoire de BPLC est une solution rapide mais qui peut présenter l'inconvénient d'une indisponibilité saisonnière.

Face à l'augmentation des flux migratoires en Ile-et-Vilaine depuis 2015, l'État a renforcé les dispositifs d'accueil et d'hébergement dédiés aux demandeurs d'asile et aux réfugiés. La création de nouvelles places se poursuivra en 2019 afin de répondre aux besoins départementaux. À ce titre, les communes du territoire de BPLC pourront être sollicitées par des opérateurs de l'État spécialisés dans l'accompagnement des populations migrantes.

### **Animer la politique de l'habitat en accompagnant la mise en œuvre des actions**

Dans les différentes phases d'élaboration du PLUI-H, l'État et des acteurs locaux du logement ont été largement associés, ce qui se traduit dans les documents par une prise en compte très satisfaisante des enjeux et notamment de la sobriété foncière et de la mixité sociale.

De plus, il est prévu de faire vivre la politique de l'habitat de BPLC avec la mise à disposition de moyens humains et financiers.

Un suivi de ce PLUI-H sera réalisé, avec un bilan triennal à destination du CRHH.

Un comité de suivi de l'habitat a été créé au sein de la communauté de communes afin de porter au mieux cette politique en coordination avec les partenaires.

→ ***L'ensemble des orientations et actions prend en compte les principaux enjeux exprimés par l'État dans la « note d'enjeux » transmise par le préfet au président de la communauté de communes par courrier du 25 juillet 2017 sous-couvert du sous-préfet de Redon. Les orientations et les actions proposées résultent d'une politique volontaire et ambitieuse pour le logement menée dans un souci de rééquilibrage du territoire.***

## V – Synthèse de l'avis

**Le PLUI-H prend en compte de manière satisfaisante la note d'enjeux transmise par l'État. L'ambition globale forte de ce PLUI-H, et les moyens financiers alloués par la collectivité, permettront vraisemblablement de mettre en œuvre correctement l'ensemble des actions nécessaires pour répondre aux différents enjeux répertoriés dans le diagnostic du PLUI-H.**

**L'État émet un avis favorable au projet de PLUI-H de la communauté de communes de Bretagne Porte de Loire Communauté et apprécie le travail partenarial engagé par cette collectivité pour que la politique de l'habitat soit efficiente, cohérente et partagée sur le territoire avec les communes et les acteurs de l'habitat.**

Le Directeur,



Alain JACOBSCOONE

PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
de Bretagne

Service Climat Énergie Aménagement Logement



AVIS DU BUREAU DU CRHH  
SUR LES PLH et PLUI-H

Rédacteur : Joël CRUBLET  
Tél. : 02 99 33 42 85  
Fax : 02 99 33 42 73  
Mél. : joel.crublet@developpement-durable.gouv.fr

Participants : Cf liste d'émargement  
Excusés : Cf liste d'émargement  
Diffusion : Membres du bureau du CRHH

Bureau du CRHH du 13/06/19

<b>IDENTIFICATION DU PLUI-H PRÉSENTÉ</b>	PLUI-H DE BRETAGNE – PORTE DE LOIRE COMMUNAUTÉ
<b>1. CONTENU DU PLUI-H PRÉSENTÉ PAR</b>	- Mme Annie MOUTEL, vice-présidente en charge du PLUIH et maire de Tresboeuf - M. Jean-François RAULT, chargé de mission urbanisme et environnement - Mme Fabienne ROZIER, bureau d'études Perspective - Atelier d'urbanisme, en charge de l'élaboration du PLUIH
<b>2. AVIS DE L'ÉTAT PRÉSENTÉ PAR :</b>	- M. Jean-Philippe HUERTAS, délégué territorial de l'aire métropolitaine à la DDTM 35
	<p>Le PLUI-H répond aux enjeux identifiés sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Soutien de la production neuve en confortant l'armature territoriale du SCoT et la solidarité entre communes ;</li><li>- Fort encouragement au renouvellement urbain et à la sortie de vacance ;</li><li>- La sobriété foncière est un axe fort du projet (articulation cohérente entre les volets urbanisme et habitat du PLUI-H) ;</li><li>- La mixité sociale est encouragée avec une production de 210 logements sociaux (plus ambitieux que le SCoT), un soutien financier notable et des mécanismes de solidarité entre communes, pour compenser le déficit actuel en logements sociaux ;</li><li>- Massification de la rénovation énergétique des logements et des travaux de réhabilitation (coordination OPAH/PLRH).</li></ul> <p>Le PLUI-H prend en compte de manière satisfaisante la note d'enjeux transmise par l'État. L'ambition globale forte de ce PLUI-H, et les moyens financiers alloués par la collectivité permettront vraisemblablement de mettre en œuvre correctement l'ensemble des actions nécessaires pour répondre aux différents enjeux répertoriés dans le diagnostic.</p>

		L'État émet un avis favorable au projet de PLUI-H et apprécie le travail partenarial engagé pour que la politique de l'habitat soit efficiente, cohérente et partagée sur le territoire avec les communes et les acteurs de l'habitat.
<b>AVIS DE L'ÉTAT</b>		<input checked="" type="checkbox"/> FAVORABLE
		<input type="checkbox"/> FAVORABLE AVEC RÉSERVES
		<input type="checkbox"/> DÉFAVORABLE
<b>3. QUESTIONS/RÉPONSES</b>		<b>O : OBSERVATION FORMULÉE PAR UN DES MEMBRES DU CRHH</b> <b>R : RÉPONSE APPORTÉE PAR L'EPCI</b>
M.SCIBERRAS	AROHLM	<p><b>O :</b> M.SCIBERRAS salue le travail mené dans un territoire recomposé, avec une ambition louable, situé entre deux métropoles pouvant présenter un atout.</p> <p>Il pointe la nécessité d'avoir des outils pour assurer l'animation du volet habitat du PLUI tant en gouvernance qu'en pilotage. En effet, ce point est essentiel pour avoir un bon portage du projet politique.</p> <p>Il pointe également la présence forte d'un parc locatif privé venant en complément du parc locatif social.</p> <p>Il salue la mobilisation des outils pour lutter contre la vacance.</p> <p>Enfin, il fait savoir que les objectifs en logements locatifs sociaux visant à un rattrapage sur le territoire sont atteignables du point de vue des bailleurs HLM. A ce sujet, il rappelle l'intérêt d'un conventionnement avec les bailleurs.</p>
MME MAUPIN	Conseil Départemental 35	<b>O :</b> MME MAUPIN indique que les objectifs présentés dans le PLUIH sont en adéquation avec les orientations du nouveau PDH en cours d'élaboration notamment sur la maîtrise foncière, le renouvellement urbain et la revitalisation des centres-bourgs.
MME HERVOUET	DDTM 22	<b>O :</b> MME HERVOUET s'interroge sur la proportion de logements à produire en densification et en extension urbaine et notamment de l'homogénéité sur le territoire.
MME ROZIER	Bretagne-Porte de Loire Communauté	<b>R :</b> MME ROZIER fait savoir qu'un repérage du potentiel foncier a été réalisé montrant les possibilités pour mener de véritables projets urbains dans certaines communes. En moyenne, 50 % de la production sera dans l'enveloppe urbaine et 30 % en zone 2AU.
<b>4. AVIS DU BUREAU DU CRHH :</b>		Après une synthèse des observations, la commission PLH du CRHH donne un avis favorable à l'unanimité au volet habitat du PLUI-H de Bretagne – Porte de Loire Communauté.
<b>AVIS DU CRHH</b>		<input checked="" type="checkbox"/> FAVORABLE
		<input type="checkbox"/> FAVORABLE AVEC RÉSERVES
		<input type="checkbox"/> DÉFAVORABLE

Le Chef de la division  
Aménagement Urbanisme Logement

  
Pascal LEVEAU



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET D'ILLE-ET-VILAINE

**Direction Départementale des Territoires  
et de la Mer**  
Service Espace Habitat et Cadre de Vie

## **CDPENAF du 2 Juillet 2019**

*Consultation de la CDPENAF au titre de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme*

Communauté de communes : Bretagne Porte de Loire Communauté (BPLC)

Examen : Dispositions du règlement relatives aux annexes et aux extensions des habitations en zones A et N dans le cadre de l'élaboration du PLUi de BPLC

Considérant que les zones agricoles et naturelles ont vocation à accueillir des activités agricoles ou à préserver des espaces naturels ;

Considérant que de ce fait, toute construction, annexe ou extension doit être réalisée dans un espace limité et avec une emprise au sol réduite permettant ainsi la conservation du potentiel de ces espaces ;

Avis : **Avis simple favorable accompagné des réserves suivantes** :

- l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes (comprenant les piscines couvertes et découvertes, les abris pour animaux) ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup> ;
- les annexes devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale.

le Président de la CDPENAF,

Lionel BRAS



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET D'ILLE-ET-VILAINE

**Direction Départementale des Territoires  
et de la Mer**

Service Espace Habitat et Cadre de Vie

**CDPENAF du 2 Juillet 2019**

*Consultation de la CDPENAF au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme*

Communauté de communes : Bretagne Porte de Loire Communauté (BPLC)

Examen : Délimitation de 169 STECAL (18 « habitat », 85 « activités économique », 29 « touristique et de loisirs », 35 « équipement », et 2 « carrière - tri d'enfouissement des déchets ») dans le cadre de l'élaboration du PLUi de BPLC.

**Avis simple favorable** pour les 18 STECAL « habitat » **accompagné de la réserve suivante** : les périmètres devront être réduits pour exclure les larges dents creuses, les coupures d'urbanisation et les fonds de parcelles jouxtant les zones agricoles notamment sur les STECAL « Le Vil » au Petit-Fougerais, « La Bahuchais » à Tresboeuf, « La Bouvetière » et « La Cheverrie » à Pancé, « La Groussinai » à la Dominelais, et « Pouchard » à La Bosse de Bretagne, afin de préserver les terres présentant un potentiel pour l'agriculture et de limiter les potentiels d'extension d'urbanisation.

**Avis simple défavorable** pour les 2 STECAL « activités économique » : « La Monderais/produits bio » à Pléchatel et « La Grée de la Hactais » à Saint-Sulpice des Landes considérant l'insuffisance des justifications sur la nécessité de réaliser les projets sur des parcelles actuellement vierges de construction.

**Avis simple favorable** pour les autres STECAL « activités économique » **accompagné des réserves suivantes** :

- la délimitation du périmètre doit être au plus près des bâtiments existants ou, à défaut (lorsque le projet d'évolution n'est pas suffisamment précisé), le règlement devra fixer une emprise au sol maximale de constructibilité, afin de limiter l'impact sur les espaces agricoles environnants ;
- réduire les périmètres constructibles au bénéfice de périmètres réservés aux aménagements légers à l'instar de ce qui est proposé sur les STECAL de « La Robinai » ou de « L'Espérance » à Bain de Bretagne.

**Avis simple favorable** pour les 29 STECAL « touristique et de loisirs » **accompagné des réserves suivantes** :

- ne conserver que les STECAL où l'opérationnalité des projets est réelle notamment pour ce qui concerne les activités d'hébergement au regard du nombre important de projets de ce type sur le territoire de BPLC ;
- réduire les périmètres constructibles (NL et NLE) au bénéfice des périmètres « aménagements légers » (NL1) sur l'ensemble des STECAL ;
- fixer une emprise au sol maximale de constructibilité, afin de limiter l'impact sur les espaces agricoles ou naturels ;
- privilégier les STECAL NLE (constructions limitées à l'équipement existant) aux STECAL NL (permettant une grande diversité de type de constructions), et, en tout état de cause, réduire le nombre des destinations/sous-destinations autorisées pour chacun d'eux ;
- concernant plus particulièrement le STECAL « Mines de fer de la Brutz » à Teillay : vérifier la cohérence du règlement avec les dispositions des servitudes de protection des périmètres de captage.

**Avis simple favorable** pour le STECAL « équipements » « Les Fontenelles » à La Dominelais **accompagné de la réserves suivante** :

- privilégier le retour à l'espace agricole et naturel de ce secteur après transfert de la station d'épuration sur le STECAL « Le Champ du Four » à La Dominelais.

**Avis simple favorable** pour les 34 autres STECAL « équipements ».

**Avis simple favorable** pour les 2 STECAL « carrière - tri d'enfouissement des déchets » **accompagné des réserves suivantes** :

- justifier les surfaces concernées au regard des surfaces importantes réservées pour ces 2 STECAL (respectivement plus de 30 et 60 ha) ;
- réduire les périmètres constructibles au strict besoin des nouvelles constructions envisagées.

le Président de la CDPENAF,

Lionel BRAS



PREFET D'ILLE-ET-VILAINE

**Direction Départementale des Territoires  
et de la Mer**  
Service Espace Habitat et Cadre de Vie

**CDPENAF du 4 février 2020**

*Consultation de la CDPENAF au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme*

Commune : Bretagne Porte de Loire Communauté (BPLC)

Examen : Délimitation de 2 STECAL supplémentaires à vocation « économique »

**Avis simple favorable** pour les 2 STECAL : « la Table aux fées » et « Les Perrettes »

le Président de la CDPENAF,

Lionel BRAS



PRÉFECTURE DE LA RÉGION BRETAGNE

Rennes, le **29 MAI 2019**

**Direction régionale  
des affaires culturelles**

La Préfète de région

Service régional de l'archéologie

Affaire suivie par  
Jean-Manuel CONILLEAU  
Carte archéologique Ille-et-Vilaine

Poste : 02 99 84 59 07  
jean-manuel.conilleau  
@culture.gouv.fr

Réf : SRA / **19 10 45**

à  
Monsieur le Directeur départemental des  
Territoires et de la Mer d'Ille et Vilaine  
Service Espace Habitat Cadre de Vie – Unité  
Urbanisme Littoral Foncier  
*A l'attention de M. Eric Fournel*  
12 rue Maurice Fabre – CS 23167  
35031 RENNES CEDEX

**Objet :** PLUI de la communauté de communes de Bretagne porte de Loire  
Communauté  
Consultation sur le projet arrêté

**P.J. :**

- 1 tableau des zones de protections demandées
- 1 carte de localisation des zones de protection demandées au titre de l'archéologie sur fond cadastral
- 1 liste des communes de Bretagne porte de Loire Communauté

En réponse à votre courrier concernant le PLUI cité en objet et après consultation du service régional de l'archéologie, je vous fais part d'un avis favorable sous réserve que les observations ci-dessous soient prises en compte :

**1) Actualisation des données**

Deux communes de la communauté de communes de Bretagne porte de Loire Communauté (voir liste jointe) ont vue leurs zones de protection du patrimoine archéologique actualisées, ceci pour prendre en compte l'évolution du recensement des sites archéologiques dans ces communes depuis le porter à connaissance.

**2) Rapport de présentation**

Rien à signaler il devra prendre en compte les modifications de zones pour deux communes (voir listes et plans joints).

**3) Règlement écrit**

Rien à signaler

#### 4) **Règlement graphique**

Rien à signaler, il devra prendre en compte les modifications de zones pour deux communes (voir listes et plans joints).

J'attire votre attention sur le fait que les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le Service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L.522-4 et 522-5 du Code du patrimoine.

Pour la Préfète, et par délégation  
le Directeur régional des affaires culturelles  
Pour le Directeur régional



Yves MENEZ  
Conservateur régional de l'archéologie



GRTgaz - Pôle Exploitation Centre Atlantique  
Direction des Opérations - Service Travaux Tiers et Données  
Site de Saint Herblain  
10 quai Emile Cormerais  
CS 10002 - 44801 ST-HERBLAIN Cedex

Mairie de Crevin  
Service Urbanisme  
10, Rue de la Mairie  
35320 Crevin

REÇU LE

16 MAI 2019

Mairie de CREVIN

## Courrier en Copie

Saint Herblain, le 15/05/2019

Madame, Monsieur,

Veillez trouver ci-après la copie du courrier de GRTgaz adressé à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer d'Ille et Vilaine relatif au projet de PLUiH Arrêté - Bretagne Porte de Loire Communauté, sous la référence GRTgaz U2019-000277.

**Dans le cadre de l'instruction de votre PLU Arrêté, nous souhaiterions rencontrer votre Collectivité afin d'échanger sur le contenu de votre PLU relatif à l'instruction des projets d'aménagement à proximité des ouvrages exploités par GRTgaz. Nos Services se tiennent à votre disposition afin d'organiser cette réunion (contact : Yann BOUQUIN Tel : 02 40 38 87 96 Fax : 02 40 38 85 85).**

Restant à votre disposition pour tout complément que vous jugeriez utile, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur l'expression de nos salutations distinguées.

GRTgaz - Pôle Exploitation Centre Atlantique  
Direction des Opérations - Service Travaux Tiers et Do  
Site de Saint Herblain  
10 quai Emile Cormerais  
CS 10002 - 44801 ST-HERBLAIN Cedex

Direction Départementale des Territoires et de la  
Mer d'Ille et Vilaine  
Service Espace Habitat et Cadre de Vie  
Le Morgat 12, rue Maurice Fabre  
CS 23167  
35031 Rennes

Affaire suivie par : Monsieur FOURNEL Eric

NOS RÉF. U2019-000277  
INTERLOCUTEUR Yann BOUQUIN Tel : 02 40 38 87 96 Fax : 02 40 38 85 85  
MAIL rbr@grtgaz.com  
OBJET PLUiH Arrêté - Bretagne Porte de Loire Communauté  
COMMUNES IMPACTEES POLIGNE, SAINT-SULPICE-DES-LANDES, CHANTELOUP, CREVIN, LA  
DOMINELAIS, PANCE, PLECHÂTEL et BAIN-DE-BRETAGNE

Saint Herblain, le 14/05/2019

Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier en date du 29/04/2019 relatif à l'arrêt du PLUi de la de la Communauté de Communes de Bretagne Porte de Loire Communauté.

Ce territoire est impacté par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRTgaz et notamment les communes de POLIGNE, SAINT-SULPICE-DES-LANDES, CHANTELOUP, CREVIN, LA DOMINELAIS, PANCE, PLECHÂTEL et BAIN-DE-BRETAGNE.

Le transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques par canalisation est indispensable à l'approvisionnement énergétique de notre pays et à son développement économique. Il est reconnu comme le mode de transport le plus sûr et de moindre impact pour l'environnement. Il nécessite toutefois des précautions particulières en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.

Au travers des textes réglementaires, des dispositions visant à garantir l'exploitation et la sécurité des ouvrages de transport de gaz naturel et à maîtriser l'urbanisation à proximité de ces mêmes ouvrages existent et doivent être pris en compte dans les réflexions et documents d'urbanisme.

En effet, c'est à l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme, que doivent être intégrés les éléments relatifs à nos ouvrages de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens (articles L.101-2, L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme). Cette intégration doit intervenir à plusieurs niveaux dans votre PLU.

Par ailleurs, en complément de la servitude d'utilité publique d'implantation et de passage déjà existante, un arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique pour la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de ont été signés le 19 janvier 2017.

À la lecture des documents transmis, la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel est prise en compte dans le PLUi.

Toutefois, nous avons quelques remarques dont vous voudrez bien tenir compte :

✓ **Document Annexe 6a Servitudes d'Utilité Publique :**

- Les pièces fournies par GRTgaz sont bien reportées concernant la donnée de la Servitude I3.
- Toutefois il manque les Arrêtés Préfectoraux en complément des plans des SUP.
- Les données concernant la commune de CHANTELOUP sont manquantes.

Vous trouverez ci-après :

- Une fiche de présentation des ouvrages impactant le territoire et les coordonnées de GRTgaz ;
- Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage ;
- Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation ;
- Une fiche de rappel de la réglementation anti-endommagement ;
- Les Arrêtés Préfectoraux de SUP et leurs plans ;

Pour mise à jour de la donnée GRTgaz dans ce document.

✓ **Rapport de Présentation :**

- La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée, avec le rappel des SUP d'implantation et de passage et des distances des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.
- Il n'est pas indiqué dans les risques industriels/technologiques que certaines communes sont impactées par des canalisations de transport de matières dangereuses.
- De plus, les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque dans le choix de développement doivent également être exposés.
- Vous pouvez également ajouter qu'un arrêté préfectoral va prochainement instaurer des SUP d'effets de maîtrise de l'urbanisation. Vous trouverez ces SUP en projet dans la fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.
- Nous vous informons que les mesures compensatoires de sécurité complémentaires visent uniquement à réduire les probabilités d'occurrence du scénario majorant de perte de confinement accidentelle suivie d'inflammation. Les distances des zones de dangers (ou SUP 1 d'effets) restent inchangées, (avec ou sans protection).

✓ **PADD :**

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

✓ **Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

Des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité.

Il sera donc nécessaire de consulter GRTgaz dès l'émergence du projet.

Nous vous rappelons que GRTgaz ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de dangers associées à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire de cette commune.

✓ **Règlement :**

La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée avec le rappel des de la SUP d'implantation et de passage et des distances des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

Plus particulièrement, il conviendra d'indiquer dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée par les ouvrages GRTgaz:

- Pour permettre une bonne exploitation du réseau GRTgaz, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante :  
« *Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.* »
- Les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- **L'obligation d'informer GRTgaz** de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – *Issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017*).
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Pour plus de détails concernant ces éléments, merci de vous référer aux fiches jointes.

Comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ».

Il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation, en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si un projet justifie des restrictions de construction ou d'installation aux regards du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

✓ **Document graphique du règlement – Plan de zonage :**

Les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz (SUP1, qui englobe la SUP d'implantation et de passage) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones, en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme. Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.

✓ **Changement de destination des zones :**

Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des canalisations et installations annexes de transport de gaz et de leurs SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

✓ **Espaces Boisés Classés, haies, éléments végétaux particuliers :**

La présence de nos ouvrages et leurs bandes de servitude d'implantation ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés. Pour mémoire, cette bande de servitude est une bande de libre passage. Cette bande est *non-aedificandi* et *non-sylvandi*. Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites.

✓ **Plan des Servitudes d'Utilité Publique :**

La représentation des Servitude d'Utilité Publiques de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan (Servitude d'implantation et de passage I3 et SUP 1 pour intégrer les SUP de maîtrise de l'urbanisation).

La représentation des SUP d'effets (SUP 1) de tous les ouvrages doit être matérialisée pour intégrer les SUP de maîtrise de l'urbanisation.

✓ **Liste des Servitudes d'Utilité Publique :**

Le détail de la servitude I3 (SUP d'implantation et de passage) doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi des canalisations.

Prendre en compte l'adresse suivante pour le service responsable des servitudes et des travaux :

**GRTgaz - POLE EXPLOITATION CENTRE ATLANTIQUE**  
**Service Travaux Tiers & Urbanisme**  
**10 Quai Emile Cormerais - CS10002**  
**44801 Saint Herblain Cedex**

[rbr@grtgaz.com](mailto:rbr@grtgaz.com)

Aussi, nous vous prions de bien vouloir trouver sous ce pli des renseignements caractérisant nos ouvrages et précisant les dispositions qui s'y rattachent :

- Une fiche de présentation des ouvrages impactant le territoire et les coordonnées de GRTgaz ;
- Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage ;
- Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation ;
- Une fiche de rappel de la réglementation anti-endommagement.

- Une plaquette d'information sur le gaz naturel : Le Gaz, l'énergie des possibles.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations les meilleures.

Le Responsable du Département Maintenance, Travaux Tiers & Données  
Laurent MUZART



PJ : *Annexe 2 de l'Arrêté du 5 mars 2014*  
*AP de SUP*

*Copie : Maires de POLIGNE, SAINT-SULPICE-DES-LANDES, CHANTELOUP, CREVIN, LA DOMINELAIS,*  
*PANCE, PLECHÂTEL et BAIN-DE-BRETAGNE*

## FICHE DE PRESENTATION DES OUVRAGES IMPACTANT LE TERRITOIRE ET COORDONNEES de GRTgaz

Le territoire de la Communauté de Communes est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel sous pression, exploités par la société GRTgaz, dont les caractéristiques sont explicitées dans le tableau ci-dessous.

Il peut s'agir de canalisations ou d'installations annexes.

### I. COORDONNEES de GRTgaz

Pour toute information ou demande relative à nos ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique associées, il sera nécessaire de se rapprocher du service :

GRTgaz - POLE EXPLOITATION CENTRE ATLANTIQUE  
Service Travaux Tiers & Urbanisme  
10 Quai Emile Cormerais - CS10002  
44801 Saint Herblain Cedex  
[rbr@grtgaz.com](mailto:rbr@grtgaz.com)

En cas d'urgence ou d'incident sur nos ouvrages, un Numéro VERT est disponible 24h/24 :

**0800 02 29 81**

Pour permettre une bonne exploitation du réseau GRTgaz, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante :

*« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »*

## **II. CANALISATIONS**

### **Canalisations traversant le Territoire**

Ces ouvrages impactent le territoire à la fois pour les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage) et pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation).

<b>Nom des Canalisations</b>	<b>DN (-)</b>	<b>PMS (bar)</b>
NOZAY_ORGERES BELLE ETOILE	400	67,7
NOZAY BEAUJOUET_RENNES	200	67,7
BAIN DE BRETAGNE_LAILLE	500	67,7
BRT CREVIN	80	67,7
BRT CREVIN	50	67,7
BAIN DE BRETAGNE	400	67,7

*DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service*

## **III. INSTALLATIONS ANNEXES**

Afin de permettre un fonctionnement de ces ouvrages, dans les meilleures conditions technico-économiques et de sécurité, des installations annexes sont connectées à ces canalisations. Elles sont implantées sur des terrains propriétés de GRTgaz.

Ces ouvrages impactent le territoire uniquement pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation).

### **Installations annexes situées sur le territoire**

<b>Nom Installation Annexe</b>
POSTE DE BAIN-DE-BRETAGNE
POSTE DE BAIN-DE-BRETAGNE LA ROBINIERE
POSTE DE CREVIN

## **FICHE D'INFORMATION SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE D'IMPLANTATION et DE PASSAGE**

Les ouvrages indiqués dans la fiche de présentation ont été déclarés d'utilité publique.

Des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des ouvrages avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée aux ouvrages, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) pouvant aller jusqu'à 20 mètres de largeur totale.

Dans cette bande de terrain (zone *non aedificandi* et *non sylvandi*) aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires ;

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle à nos ouvrages dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés.

Nous rappelons également que :

- pour les secteurs du PLU relatifs aux Espaces Boisés Classés (existants ou à venir), il est impératif d'exclure de ceux-ci la bande de servitudes fortes.
- selon le Décret n°67-886 du 07/10/1967 et la jurisprudence : "...il est à noter que même lorsqu'elles résultent de conventions amiables, sur tout ou partie de leur tracé, les servitudes sont considérées comme étant d'utilité publique si la canalisation a été déclarée d'intérêt général ou d'utilité publique...Elles doivent donc systématiquement être annexées aux PLU, sans qu'il soit nécessaire de recourir aux formalités légales d'institution des servitudes."

## FICHE D'INFORMATION SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE D'EFFETS POUR LA MAITRISE DE L'URBANISATION

### Servitudes d'utilité publique d'effets

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, des Arrêtés Préfectoraux instaurent des servitudes d'utilité publique (SUP) d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation associées aux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et des installations annexes jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom des Canalisations	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
NOZAY_ORGERES BELLE ETOILE	400	67,7	145	5	5
NOZAY BEAUJOUET_RENNES	200	67,7	55	5	5
BAIN DE BRETAGNE_LAILLE	500	67,7	195	5	5
BRT CREVIN	80	67,7	15	5	5
BRT CREVIN	50	67,7	15	5	5
BAIN DE BRETAGNE	400	67,7	145	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installations Annexes	Distances des SUP en mètres (à partir de l'emprise de l'installation)		
	SUP 1	SUP 2	SUP 3
POSTE DE BAIN-DE-BRETAGNE	35	6	6
POSTE DE BAIN-DE-BRETAGNE LA ROBINIERE	35	6	6
POSTE DE CREVIN	35	6	6

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

**Servitude SUP 1** : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (CERFA N° 15016\*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné »

**Servitude SUP 2** : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

**Servitude SUP 3** : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, le **maire doit informer GRTgaz de toute demande** de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans la zone SUP1.

GRTgaz conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage GRTgaz, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).

Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R.122-22 et R.123-22 du code de la construction et de l'habitation.

## **Prise en compte dans les documents d'urbanisme et dans les orientations de développement**

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés. La zone SUP 1 doit également apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones U, AU, A et N en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.

GRTgaz s'efforce de faire le maximum pour garantir la sécurité de ses ouvrages en choisissant des tracés limitant l'impact potentiel de la canalisation sur son environnement.

GRTgaz ne souhaite donc pas, dans ces zones de servitudes d'utilité publique d'effets, donner un avis favorable à la réalisation de projets d'urbanisme, qu'il conviendra d'éloigner autant que possible des ouvrages ci-dessus visés.

En complément de l'effet direct de ces servitudes d'utilité publique d'effets sur les ERP et IGH, il conviendra de veiller à toute évolution en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.

En effet, l'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre [...] l'équilibre entre [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Aussi, l'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans ces zones. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

Ainsi, il convient d'éviter la création de zone à urbaniser dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

Cette préoccupation globale doit être intégrée dans la réflexion de l'évolution du territoire et retranscrite dans les documents d'urbanisme, notamment dans le rapport de présentation, le règlement et le PADD.

### **Implantation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité de nos ouvrages**

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE, le Maître d'ouvrage de l'ICPE doit tenir compte, notamment dans l'Étude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages GRTgaz.

## FICHE DE RAPPEL DE LA REGLEMENTATION ANTI- ENDOMMAGEMENT

Les collectivités territoriales sont un acteur clé de la prévention de l'endommagement des réseaux lors de travaux et peuvent être concernées à plusieurs titres, notamment :

- exploitant de réseaux en propre ;
- maître d'ouvrage lorsque vous avez des projets de travaux ;
- exécutant de travaux lorsque vos services techniques entreprennent eux-mêmes la réalisation de travaux.

Pour plus d'information sur cette réglementation, merci de consulter le site internet du guichet unique des réseaux : [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr)

Il est également à noter que chaque mairie doit fournir un accès internet au guichet unique des réseaux, ou tenir à disposition de ses administrés qui n'auraient pas de connexion internet, une liste exhaustive et les coordonnées des exploitants d'ouvrages implantés sur son territoire (service offert par le guichet unique sur demande de la mairie).

Plus particulièrement, le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr)) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, **lorsque le nom de GRTgaz est indiqué** en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, **les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT**.

## FICHE D'AIDE A L'INTEGRATION DES OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL DANS LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU(i)

Le transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques par canalisation est indispensable à l'approvisionnement énergétique de notre pays et à son développement économique. Il est reconnu comme le mode de transport le plus sûr et de moindre impact pour l'environnement. Il nécessite toutefois des précautions particulières en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.

Au travers des textes réglementaires, des dispositions visant à garantir l'exploitation et la sécurité des ouvrages de transport de gaz naturel et à maîtriser l'urbanisation à proximité de ces mêmes ouvrages existent et doivent être prises en compte dans les réflexions et documents d'urbanisme.

En effet, c'est à l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme, que doivent être intégrés les éléments relatifs à nos ouvrages de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens (articles L.101-2, L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme). Cette intégration doit intervenir à plusieurs niveaux dans le PLU(i).

---

### Rapport de Présentation

---

La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée dans les parties faisant référence aux risques technologiques (risque lié au transport de matières dangereuses) avec le rappel des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), notamment les SUP d'implantation et de passage et les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

Les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque dans le choix de développement doivent également être exposés.

---

### Plan d'Aménagement et de Développement Durable

---

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

---

### Orientations d'Aménagement et de Programmation et Emplacements Réservés

---

Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

Dans l'hypothèse d'OAP et/ou d'emplacement réservé impactés par les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation associées à nos ouvrages, des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité.

Il sera donc nécessaire de consulter GRTgaz dès l'émergence du projet.

Nous vous rappelons que GRTgaz ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les SUP associées à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire de la commune ou de l'intercommunalité.

---

## Règlement

---

La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée avec le rappel des SUP d'implantation et de passage et des distances des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

Plus particulièrement, il conviendra d'indiquer dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée par les ouvrages GRTgaz :

- Pour permettre une bonne exploitation du réseau GRTgaz, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante :  
« **Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.** »
- Les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- **L'obligation d'informer GRTgaz** de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – *Issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017*)
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ».

---

## Document graphique du règlement – plan de zonage

---

Les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz (SUP1, qui englobe la SUP d'implantation et de passage) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones, en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme. Les risques technologiques induits par la présence des ouvrages de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.

---

## Changement de destination des zones

---

Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression et de leurs SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

---

## Espaces Boisées Classés

---

La présence de nos ouvrages et leur bande de servitude d'implantation ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé. Pour mémoire, cette bande de servitude est une bande de libre passage. Cette bande est *non-aedificandi* et *non-sylvandi*. Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites.

---

## Plan des Servitudes d'Utilité Publique

---

La représentation des Servitudes d'Utilité Publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan (servitude d'implantation et de passage I3 et SUP 1 pour intégrer les SUP de maîtrise de l'urbanisation).

---

## Liste des Servitudes d'Utilité Publique

---

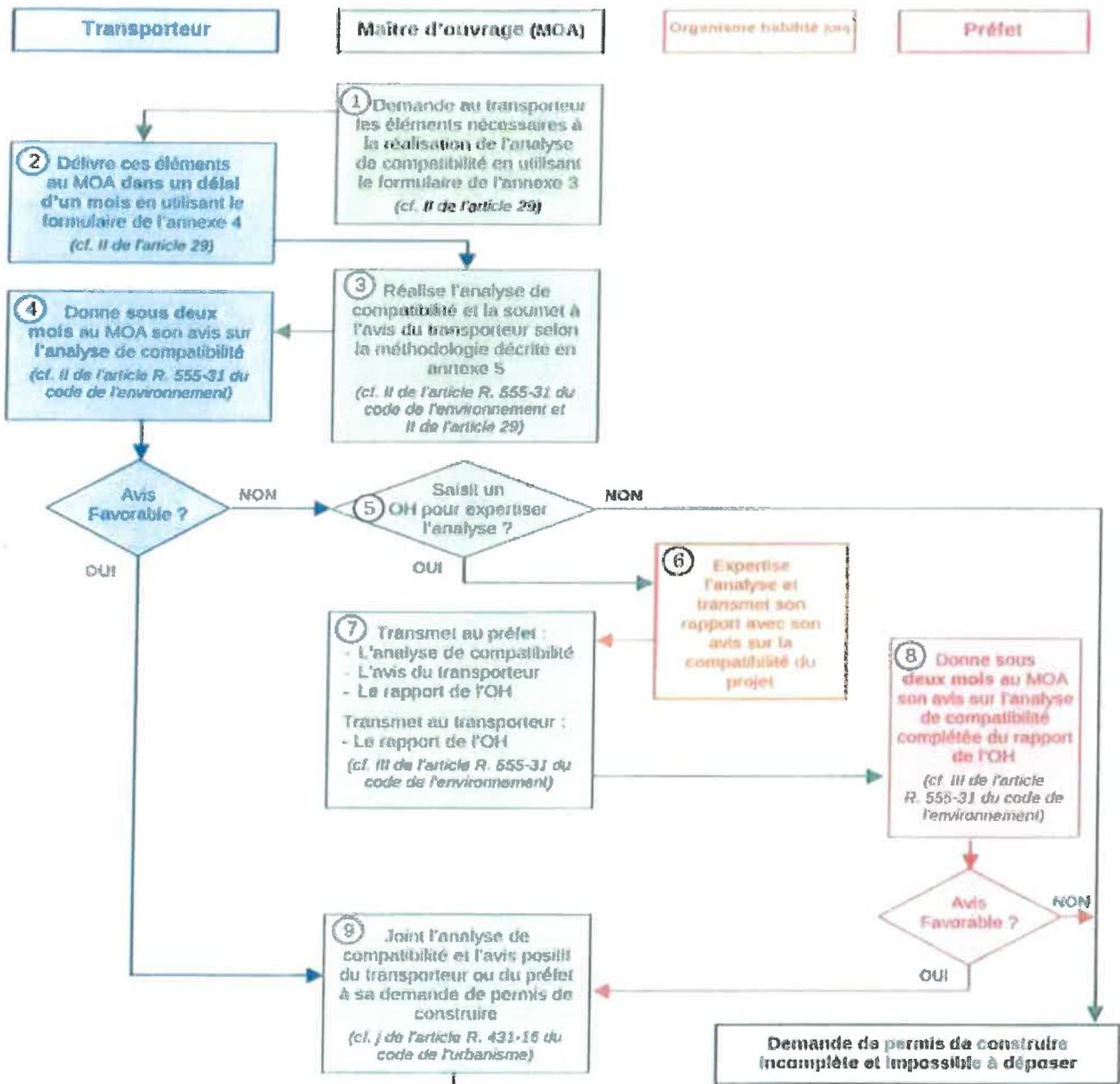
Le détail de la servitude I3 (SUP d'implantation et de passage) doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi des canalisations.

Le détail des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation doivent être ajoutées sur la liste des SUP en plus de la SUP d'implantation et de passage pour tenir compte du ou des arrêtés préfectoraux instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

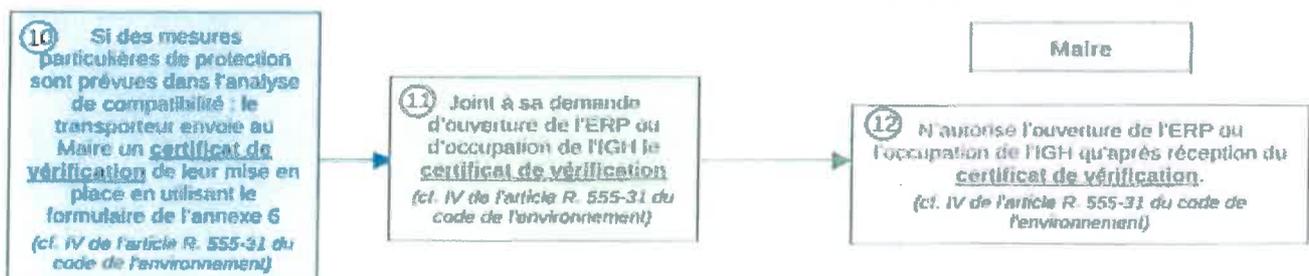
Prendre en compte l'adresse suivante pour le service responsable des servitudes et des travaux :

**GRTgaz - POLE EXPLOITATION CENTRE ATLANTIQUE**  
**Service Travaux Tiers & Urbanisme**  
**10 Quai Emile Cormerais - CS10002**  
**44801 Saint Herblain Cedex**  
[rbr@grtgaz.com](mailto:rbr@grtgaz.com)

ANNEXE 2 : Processus de maîtrise de l'urbanisation à proximité des canalisations de transport



Si le permis de construire est accepté : Construction/Extension de l'ERP/IGH





GRTgaz est l'un des leaders européens du transport de gaz naturel et un expert mondial des réseaux et systèmes de transport gazier. En France, GRTgaz possède et exploite 32 410 km de canalisations enterrées et 26 stations de compression pour acheminer le gaz entre fournisseurs et consommateurs. GRTgaz assure des missions de service public pour garantir la continuité d'alimentation. Acteur de la transition énergétique, GRTgaz investit dans des solutions innovantes pour adapter son réseau et concilier compétitivité, sécurité d'approvisionnement et préservation de l'environnement.

# Le Gaz. L'Énergie des Possibles



## Une énergie multifonctions

Le gaz répond à de nombreux usages : chez les particuliers pour se chauffer et cuisiner, chez les industriels pour leurs procédés de fabrication ou pour produire de la vapeur et de l'électricité. Le gaz ou le biogaz peut aussi être utilisé comme carburant pour les véhicules particuliers, les poids lourds et les transports en commun (bus).

## Quelques chiffres clés



## Des solutions innovantes & intelligentes Produire du gaz 100% made in France



Aujourd'hui, on peut produire du biométhane localement, à partir des déchets organiques. En plein essor, la filière pourrait créer plus de 16 000 emplois d'ici 2020, sur le territoire. Reposant sur les principes d'une économie circulaire, elle dynamise la croissance verte des régions.

### Produire du gaz localement, comment ça marche ?

Le gaz renouvelable injecté dans les réseaux de gaz, appelé biométhane, est issu de la fermentation des déchets agricoles et ménagers, transformés en gaz par un procédé innovant : la méthanisation.

Aujourd'hui, 68 installations existent en France, dans les fermes et les usines de méthanisation. Une autre méthode à l'étude, la gazéification des déchets issus de la biomasse ou des combustibles solides de récupération, permet d'obtenir un méthane de synthèse neutre en carbone. Ces deux types de productions locales de gaz sont injectables dans les réseaux gaziers français existants.

## Quels sont les usages du biométhane ?

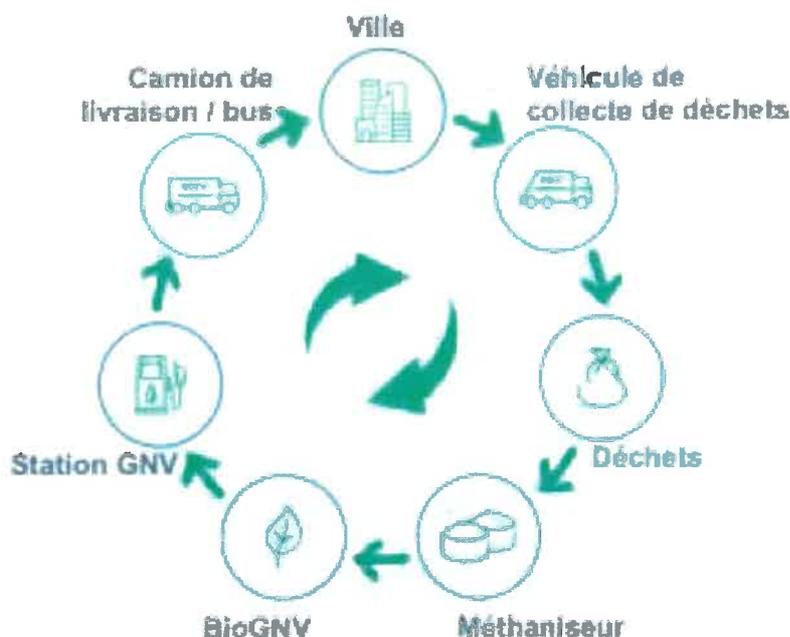
Le biométhane peut être utilisé comme le gaz naturel, pour se chauffer ou cuisiner. C'est également un carburant alternatif au diesel ou à l'essence pour les véhicules lourds et véhicules utilitaires.

## Une première étape dans la transition énergétique des territoires

Le potentiel de gaz renouvelable pour les territoires est important. Chaque année, les français génèrent des millions de tonnes d'ordures ménagères.

Le biométhane constitue ainsi un levier majeur de la transition énergétique dans les territoires et pourrait représenter d'ici 2050 la majorité du gaz consommé en France.

## Le gaz vertueux avec le biométhane



## L'alternative qualité de l'air : le GNV et le bioGNV

La pollution des transports est un enjeu de santé publique majeur en France, où les valeurs limites en matière de qualité de l'air sont régulièrement dépassées. Il est alors nécessaire de trouver des solutions alternatives au diesel, comme le Gaz Naturel Véhicules.

### Le gaz naturel véhicules, qu'est-ce que c'est ?

Il s'agit de méthane, le même gaz naturel que celui utilisé à la maison pour cuisiner ou se chauffer. Le méthane est naturellement présent dans l'environnement, mais il peut aussi être récupéré lors de la fermentation des déchets organiques.

On parle alors de bioGNV et de gaz renouvelable.

Véritable alternative au diesel, le GNV se développe fortement dans le secteur des transports routiers.

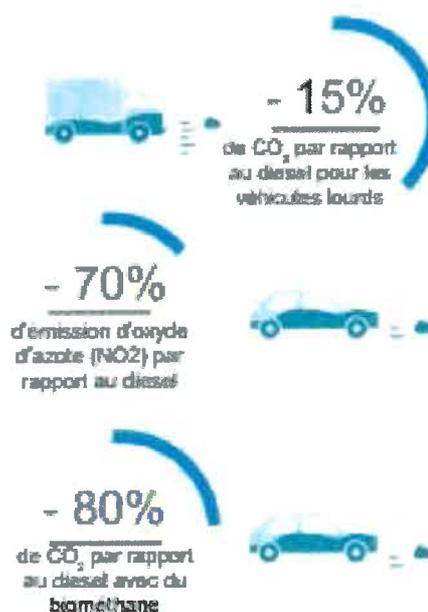
La France fait figure de pionnière avec :

**50%**  
des poids lourds  
GNV vendus en  
Europe depuis  
2016

**2/3**  
des agglomérations  
sont équipées de  
véhicules GNV pour leurs  
transports collectifs

**1/3**  
des nouveaux  
bus est  
concerné par  
le GNV

## Les atouts du Gaz Naturel pour Véhicules



Respect de la norme Euro6 sans filtre à particule.

Calcul réalisé pour une norme de norme d'Europe gazole 2008

**Rendez-vous sur ODRÉ!** <https://opendata.reseaux-energies.fr>, notre site Open Data, fruit à l'origine, de la collaboration de GRTgaz, RTE et Teréga. Ils ont depuis été rejoints par l'AFGNV, Weathernews France, Elengy, Storangey et Dunkerque LNG. Les collectivités disposent de compétences d'aménagement du territoire et de transition énergétique. GRTgaz vous accompagne par la mise à disposition en Open Data de données multi-énergies, multi-opérateurs et multi-territoires sur les thématiques de production, consommation, stockage, territoires et régions, infrastructures et marchés.



REF. DOSSIER TER-ART-2019-35012-CAS-136502-K4X5C8

INTERLOCUTEUR Sandrine ESTARELLAS

TÉLÉPHONE 02.40.67.39.02

MAIL Rte-cdi-nts-scet@rte-france.com

OBJET PA - PLUIH - CC BRETAGNE PORTE DE LOIRE

A LA CHAPELLE-SUR-ERDRE, le 20 JUIN 2019

## BORDEREAU D'ENVOI

*Nous vous transmettons, ci-joint le(s) document(s) suivant(s) :*

*Copie du courrier de réponse de RTE aux services de l'Etat.*

Le Service Concertation Environnement Tiers

### Destinataire

**BRETAGNE PORTE DE LOIRE  
COMMUNAUTE**

**42 RUE SABIN**

**35470 BAIN DE BRETAGNE**

Centre Développement Ingénierie Nantes  
ZAC DE GESVRINE - 6 RUE KLEPER  
BP 4105  
44241 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE CEDEX  
TEL : 02.40.67.39.02  
FAX : 0811 101 129

RTE Réseau de transport d'électricité  
société anonyme à directoire et conseil de  
surveillance  
au capital de 2 132 285 690 euros  
R.C.S. Nanterre 444 619 258



www.rte-france.com



VOS REF. Service Espace Habitat et Cadre de Vie  
NOS REF. LE-DI-CDI-NTS-SCET-19-URBANISME  
REF. DOSSIER TER-ART-2019-35012-CAS-136502-K4X5C8  
INTERLOCUTEUR Sandrine ESTARELLAS  
TÉLÉPHONE 02.40.67.39.02  
MAIL Rte-cdi-nts-scet@rte-france.com  
FAX  
OBJET PA - PLUIH - CC BRETAGNE PORTE DE LOIRE

DDTM d'Ille-et-Vilaine

Le Morgat - 12, rue Maurice-Fabre  
CS 23167  
35031 RENNES CEDEX

A l'attention de :  
M. Eric Fournel

LA CHAPELLE-SUR-ERDRE, le **20 JUIN 2019**

Monsieur le Préfet,

Nous accusons réception du dossier du projet de révision du PLUIH de la communauté des communes Bretagne Porte de Loire, arrêté par délibération en date du 18 avril 2019 et transmis pour avis le 26 avril 2019 par vos Services.

L'étude de ce document nous amène à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport électrique et votre document d'urbanisme.

Pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie...). Les dispositions constructives s'appliquant au Réseau Public de Transport sont décrites dans l'arrêté technique interministériel du 17 mai 2001.

Pour concilier ces enjeux avec les prescriptions du document d'urbanisme, RTE attire l'attention sur les éléments suivants :

### **1/ Annexes concernant les servitudes I4**

Trois annexes concernant les servitudes I4 sont à joindre au PLU sur le territoire du document d'urbanisme conformément à l'article L151-43 du Code de l'urbanisme :

#### 1.1. Le plan des servitudes

Centre Développement Ingénierie Nantes  
ZAC DE GESVRINE - 6 RUE KLEPER  
BP 4105  
44241 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE CEDEX  
TEL : 02.40.67.39.02  
FAX : 0811 101 129

RTE Réseau de transport d'électricité  
société anonyme à directoire et conseil de  
surveillance  
au capital de 2 132 285 690 euros  
R.C.S. Nanterre 444 619 258



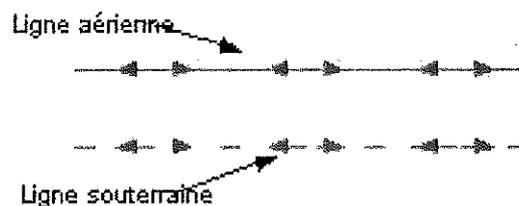
www.rte-france.com



Le plan de servitudes doit représenter les tracés des liaisons et l'emprise des postes que les ouvrages électriques. Les appellations complètes des ouvrages RTE doivent être reportées sur le plan de servitudes pour faciliter leur identification.

Les tracés de la servitude I4 sont mal représentés. L'emprise des postes de transformation d'énergie électrique n'a pas été signalisée sur le plan de servitudes. L'appellation de nos ouvrages HTB n'a pas été reportée sur le plan des servitudes.

Nous vous informons que la symbologie du report des tracés de la servitude I4 doit être conforme au regard du standard CNIG. Le guide méthodologique de la numérisation des SUP norme comme suit, la symbologie des servitudes I4 :



Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages en exploitation déclarés d'utilité publique est disponible au format SIG sur le site de l'Open Data Energies Réseaux (<https://opendata.reseaux-energies.fr/explore/?q=inspire&sort=modified>) et en y faisant une recherche sur « INSPIRE ».

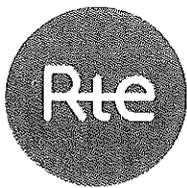
**Nous vous invitons donc à corriger les tracés et à reporter l'appellation complète des ouvrages RTE sur le plan des servitudes.**

#### 1.2. La liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 (articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

RTE - GMR BRETAGNE  
1 rue AMPERE  
Zone de Kerourvois sud  
29500 ERGUE GABERIC  
Standard : 02 98 66 60 00  
Fax : 02 98 66 60 09

**À cet effet, les ouvrages listés en annexe de ce courrier ou accessible depuis le site de l'Open Data Energies Réseaux vous permettront de compléter la liste à mentionner dans l'annexe du document d'urbanisme, le cas échéant.**



## 2/ Le document graphique du PLUiH

### 2.1. Espace boisé classé

Nous attirons votre attention sur le fait que « les servitudes I4 sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC, tel que cela a d'ailleurs été précisé par le juge dans les termes suivants : « *Le passage d'une ligne de transport d'énergie à très haute tension est incompatible, compte-tenu des servitudes qu'il entraîne, avec le classement des terrains surplombés comme espaces boisés classés* » (CE, 13 octobre 1982, commune de Roumare reprise par CE, 14 novembre 2014, commune de Neuilly-Plaisance).

### 2.2. Emplacement réservé

Nous vous rappelons que si plusieurs ouvrages du réseau public de transport d'électricité se situent à proximité d'emplacements réservés sur le territoire du document d'urbanisme, alors les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques susvisés. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières. Nous attirons votre attention sur le fait que les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques susvisés. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.

## 3/Le Règlement littéral

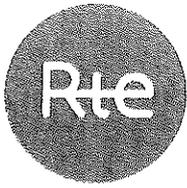
### 3.1 Autorisation expresse

Nous soulignons l'importance de l'autorisation expresse que RTE doit posséder pour effectuer ses travaux d'entretien, dans les dispositions générales des zones concernées. À cet effet, il conviendra de préciser l'autorisation expresse pour les ouvrages électriques à haute et très haute tension.

Tableau récapitulatif de l'autorisation du droit du sol pour les  
« Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »  
sur le territoire de Bretagne Porte Loire Communauté

Autorisés ou Autorisés sous conditions	Interdits
UA- UB - UC - UL - UEA - UEB - UEC - UEI - UEM - 1AUB - 1AUC - 1AUL - 1AUE - -2AUB - 2AUC - 2AUE - A - AH - AET - N - NL - NC	AE - NN

Paradoxalement, en pages 138 et 139 du règlement écrit, nous lisons une contradiction de la règle de construction pour les ouvrages HTB : la destination et la sous-destination sont interdites alors que les installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées sous condition :



collectif, pour lesquels les chapitres Ae 2 et Ae 3 ne s'appliquent pas.

- Les aires à usage de stationnement ouvertes au public.

~~2) Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.~~

3. Sont autorisés sous réserve d'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations

leur objet d'un permis de construire.

#### Hors secteur Ae1

6. Sont autorisés sous réserve d'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ou, dans le cas où ils sont situés à moins de 100 mètres, de ne pas réduire l'interdistance, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain (topographie, impossibilité technique ou foncière) :

- Les changements de destination, les installations, constructions (y compris les annexes) et aménagements liés à des activités existantes à la date

### 3.2. Notion d'ouvrage spécifique

Les ouvrages à haute et très haute tension de 63kV à 400kV développés, exploités et maintenus par le Réseau Public de Transports d'Électricité (RTE) constituent des « Equipement d'intérêt collectif et services publics » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (cf. articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme). A ce titre, ils rentrent dans la présente catégorie d'ouvrages spécifiques :

- en tant qu'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif ;
- et en tant qu'ouvrages exceptionnels (en particulier concernant les pylônes).

En hauteur et en tenue mécanique, les ouvrages de RTE sont soumis à des règles techniques propres (arrêté technique Interministériel du 17 mai 2001 précité). Ils peuvent être déplacés, modifiés, ou surélevés pour diverses raisons (sécurisation de traversées de routes, autoroutes, voies ferrées, construction de bâtiments, etc.).

De plus, leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien tout particulier afin de garantir la sécurité des tiers (élagage et abattage d'arbres) et leur accès doit être préservé à tout moment.

Les affouillements et les exhaussements doivent être également autorisés pour l'ensemble de ces ouvrages, sous réserve du respect des dispositions du code de l'urbanisme.

**Nous vous demandons que la notion d'ouvrage spécifique soit précisée au chapitre « Dispositions applicables à l'ensemble des zones », afin de bien mettre en exergue que les règles de constructions décrites dans chaque règlement de zones peuvent ne pas s'appliquer aux ouvrages du Réseau Public de Transport d'électricité compte tenu de leur spécificité technique.**



### 3.3. Notion de protection du patrimoine naturel et paysager

Nous souhaitons que soit précisé expressément, aux dispositions relatives à la préservation, au maintien ou à la remise en état des éléments de paysages pour motifs d'ordre écologique en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, l'exception suivante, en lien avec le caractère spécifique des ouvrages du Réseau Public de Transport d'électricité :

**« Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE ».**

Plus généralement, pour les chapitres spécifiques des zones précitées, nous vous demandons d'indiquer :

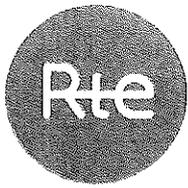
- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.



Nous vous précisons à cet égard qu'il est important que nous puissions être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Vous trouverez également, pour information, la plaquette "PREVENIR pour mieux CONSTRUIRE" relative à nos recommandations concernant les travaux à effectuer à proximité des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

Nous rappelons en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique ([www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr)), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées



Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Directeur Adjoint,  
Centre Développement Ingénierie Nantes,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. PIVOT', with a long horizontal stroke extending to the right.

David PIVOT

PJ : 2, Note d'information relative aux lignes électriques et canalisations électriques et la plaquette "PREVENIR pour mieux CONSTRUIRE"

Copie : CC BRETAGNE PORTE DE LOIRE



LISTE DES OUVRAGES DU RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT  
D'ENERGIE ELECTRIQUE SUR LE TERRITOIRE  
DE BRETAGNE PORTE LOIRE COMMUNAUTE

---

BAIN DE BRETAGNE

---

LIAISON 225kV N° 2 CHEVIRE - CORDEMAIS-POSTE - MORIHAN,  
LIAISON 90kV N° 1 LOUISFERT - MESSAC - PAS (LE).

---

LA BOSSE DE BRETAGNE

---

LIAISON 90kV N° 1 LOUISFERT - MESSAC - PAS (LE).

---

CHANTELOUP

---

LIAISON 225kV N° 1 DOMLOUP - MORIHAN,  
LIAISON 225kV N° 2 CHEVIRE - CORDEMAIS-POSTE - MORIHAN,  
LIAISON 90kV N° 1 BRUZ - MORIHAN.

---

LA COUYERE

---

LIAISON 400kV N° 1 DOMLOUP-LOUISFERT,  
LIAISON 400kV N° 2 DOMLOUP-LOUISFERT (poste F),  
LIAISON 90kV N° 1 LOUISFERT - MESSAC - PAS (LE),  
LIAISON 90kV N° 1 MORIHAN - PAS (LE),  
POSTE DE TRANSFORMATION D'ENERGIE ELECTRIQUE, 90kV LE PAS.

---

CREVIN

---

LIAISON 225kV N° 1 DOMLOUP - MORIHAN,  
LIAISON 225kV N° 2 CHEVIRE - CORDEMAIS-POSTE - MORIHAN,  
LIAISON 90kV N° 1 BRUZ - MORIHAN,  
LIAISON 90kV N° 1 MORIHAN - PAS (LE),  
POSTE DE TRANSFORMATION D'ENERGIE ELECTRIQUE, 225kV MORIHAN.



---

LA DOMINELAIS

---

LIAISON 225kV N° 2 CHEVIRE - CORDEMAIS-POSTE - MORIHAN.

---

GRAND-FOUGERAY

---

LIAISON 225kV N° 2 CHEVIRE - CORDEMAIS-POSTE - MORIHAN,  
LIAISON 90kV N° 1 LOUISFERT-MESSAC.

---

LALLEU

---

LIAISON 90kV N° 1 LOUISFERT - MESSAC - PAS (LE),  
LIAISON 90kV N° 1 MORIHAN - PAS (LE).

---

LA NOË BLANCHE

---

LIAISON 90kV N° 1 LOUISFERT-MESSAC.

---

PANCÉ

---

LIAISON 225kV N° 2 CHEVIRE - CORDEMAIS-POSTE - MORIHAN.

---

LE PETIT FOUGERAY

---

LIAISON 225kV N° 1 DOMLOUP - MORIHAN,  
LIAISON 225kV N° 2 CHEVIRE - CORDEMAIS-POSTE - MORIHAN,  
LIAISON 90kV N° 1 MORIHAN - PAS (LE).

---

SAULNIERES

---

LIAISON 90kV N° 1 MORIHAN - PAS (LE).



---

LE SEL DE BRETAGNE

---

LIAISON 90kV N° 1 MORIHAN - PAS (LE).

---

TEILLAY

---

LIAISON 90kV N° 1 LOUISFERT - MESSAC - PAS (LE).

---

TRESBOEUF

---

LIAISON 90kV N° 1 LOUISFERT - MESSAC - PAS (LE),  
LIAISON 90kV N° 1 MORIHAN - PAS (LE).



## NOTE D'INFORMATION RELATIVE AUX LIGNES ET CANALISATIONS ELECTRIQUES

### Ouvrages du réseau d'alimentation générale

#### SERVITUDES I4

#### Ancrage, appui, passage, élagage et abattages d'arbres

#### REFERENCES :

- Articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie ;
- Décret n° 67-886 du 6 Octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique ;
- Décret n° 70-492 du 11 Juin 1970 modifié portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 35 modifié de la loi n° 46-628 du 8 Avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement des servitudes ainsi que les conditions d'établissement des dites servitudes.

#### EFFETS DE LA SERVITUDE

Ce sont les effets prévus par les articles L.323-3 et suivants du Code de l'énergie. Le décret n° 67-886 du 6 Octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique établit une équivalence entre l'arrêté préfectoral de mise en servitudes légales et les servitudes instituées par conventions.

#### A - PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, soit sur les toits et terrasses des bâtiments, à condition qu'on y puisse accéder par l'extérieur, dans les conditions de sécurité prescrites par les règlements administratifs (servitude d'ancrage).

Droit pour le bénéficiaire, de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés, sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que les propriétés soient, ou non, closes ou bâties (servitude de surplomb).

Droit pour le bénéficiaire, d'établir à demeure des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (servitude d'implantation).

Droit pour le bénéficiaire, de couper les arbres et les branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages (article L.323-4 du Code de l'énergie).

#### B - LIMITATIONS D'UTILISER LE SOL

##### 1°/ Obligations passives

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents et aux préposés du bénéficiaire pour la pose, l'entretien, la réparation et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'à des heures normales et après avoir



prévenu les intéressés, sauf en cas d'urgence.

## 2°/ Droits des propriétaires

Les propriétaires, dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses, conservent le droit de démolir, réparer ou surélever. Les propriétaires, dont les terrains sont grevés de servitudes d'implantation ou de surplomb, conservent également le droit de se clore ou de bâtir. Dans tous les cas, les propriétaires doivent toutefois un mois avant d'entreprendre ces travaux, prévenir par lettre recommandée l'exploitant de l'ouvrage.

### REMARQUE IMPORTANTE

Il convient de consulter l'exploitant du réseau avant toute délivrance de permis de construire à moins de 100 mètres des réseaux HTB > 50 000 Volts, afin de vérifier la compatibilité des projets de construction avec ses ouvrages, en référence aux règles de l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

### EFFETS DE LA SERVITUDE CONCERNANT LES TRAVAUX

Mesures à prendre avant l'élaboration de projets et lors de la réalisation de travaux (excepté les travaux agricoles de surfaces) à proximité des ouvrages de transport électrique HTB (lignes à haute tension).

En application du décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, codifié aux articles R.554-20 et suivants du Code de l'environnement, le maître d'ouvrage des travaux est soumis à plusieurs obligations et doit notamment consulter le guichet unique sur l'existence éventuelle d'ouvrages dans la zone de travaux prévue.

Lorsque l'emprise des travaux entre dans la zone d'implantation de l'ouvrage, le maître d'ouvrage doit réaliser une déclaration de projet de travaux (DT).

L'exécutant des travaux doit également adresser une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) reprenant les mêmes informations que la DT (localisation, périmètre de l'emprise des travaux, nature des travaux et techniques opératoires prévues).

L'exploitant des ouvrages électriques répond alors dans un délai de 9 jours pour les DT dématérialisées et 15 jours pour les DT non dématérialisées et toute DICT. Des classes de précisions sont données par les exploitants et des investigations complémentaires peuvent être réalisées.

### SERVICES RESPONSABLES

**NATIONAL** : Ministère en charge de l'énergie

#### **REGIONAUX OU DEPARTEMENTAUX :**

Pour les tensions supérieures à 50 000 volts

- DREAL,
- RTE.

Pour les tensions inférieures à 50 000 Volts, hors réseau d'alimentation générale

- DREAL,
- Distributeurs Enedis et /ou Régies.



Le réseau de transport d'électricité

## EN RÉSUMÉ

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

UNE SERVITUDE I4 EST-ELLE PRÉSENTE SUR LA ZONE DU CHANTIER ÉTUDIÉ ?



SI OUI ALORS...



CONTACTEZ RTE !

POUR NOUS CONTACTER

© Février 2018 - Conception et réalisation : DIALECTICA - Crédits photos : Médiathèque RTE. Tous droits réservés. RTE - Réseau de Transport d'Électricité, société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 € - RCS Nanterre 444 619 258.



# Prévenir pour mieux construire

## INFORMEZ RTE

des projets de construction à proximité des lignes électriques à haute et très haute tension

# PRÉVENEZ RTE pour mieux instruire

Il est important que vous informiez RTE, Réseau de transport d'électricité, lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme, et ce afin de vous assurer de la compatibilité de vos projets de construction avec la présence des ouvrages électriques existants.

C'est en effet au cas par cas que les distances de sécurité à respecter sont déterminées, selon diverses prescriptions réglementaires\* et en fonction des caractéristiques des constructions.

## Le savez-vous ?

UNE COMMUNE SUR DEUX EST CONCERNÉE PAR UNE SERVITUDE I4\*\*

ALORS, SI C'EST LE CAS DE VOTRE COMMUNE, CONTACTEZ-NOUS !

## QUELS PROJETS DE CONSTRUCTION SONT CONCERNÉS ?

- Tous les projets situés à moins de **100 mètres** d'un ouvrage électrique aérien ou souterrain de RTE.

## QUELS SONT LES DOSSIERS CONCERNÉS ?

- **Les instructions** (permis de construire, certificat d'urbanisme...).
- **Les « porter à connaissance » et les « projets d'arrêt »** (Plan Local d'Urbanisme...).

Quels que soient les travaux effectués, **la présence à proximité d'une ligne électrique haute et très haute tension est une contrainte à prendre en compte** (réfection toiture, pose d'antenne, peinture, ravalement de façade, élagage...).

## OÙ TROUVER L'IMPLANTATION DES OUVRAGES ÉLECTRIQUES RTE ?

- Sur le plan des servitudes I4 du plan d'urbanisme de la commune (PLU, cartes communales).

**+ de 105 000 km**

Dans le cadre de sa mission de service public, RTE, Réseau de transport d'électricité, exploite, maintient et développe le réseau électrique aérien et souterrain à haute et très haute tension.

de lignes en France pour assurer la solidarité entre les régions afin que chacun ait un accès économique, sûr et propre à l'énergie électrique.

\* Arrêté interministériel du 17 mai 2001 et Code du travail.

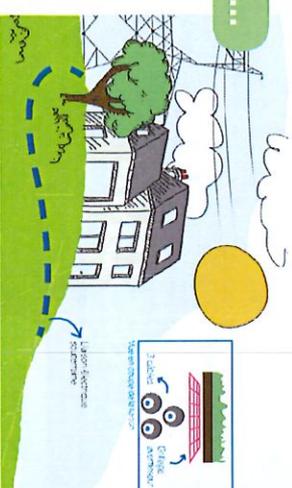
\*\* Servitude I4 : servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine.

# CONTACTEZ RTE pour mieux construire

## SI VOUS CONTACTEZ RTE...

### LES GARANTIES

- **Projet compatible :**
  - ▶ début des travaux.
- **Projet à adapter au stade du permis de construire :**
  - ▶ début des travaux retardé, mais chantier serain et au final compatible.



## SI VOUS NE CONTACTEZ PAS RTE...

### LES RISQUES

- ▲ **L'arrêt du chantier :** modification nécessaire du projet même après la délivrance du permis de construire.
- ▲ **L'accident pendant et après le chantier :** construire trop près d'une ligne, c'est risquer l'électrocution par amorçage à proximité d'une ligne aérienne ou l'accrochage de la ligne souterraine avec un engin de chantier.
- ▲ **La modification ou destruction d'une partie du bâtiment après construction.**



Service Territoires  
Dossier suivi par Elif GÖREN  
Tél. 02.23.48.26.60- Fax 02.23.48.26.81  
E-Mail : [elif.gorenricaud@bretagne.chambagri.fr](mailto:elif.gorenricaud@bretagne.chambagri.fr)  
Objet : Avis CA arrêt de projet PLUi

Monsieur le Président  
Communauté de communes de  
Bretagne Porte de Loire  
42 rue Sabin

35 470 Bain de Bretagne

A Rennes, le 25 juillet 2019

Monsieur le Président,

Par message reçu en nos services le 25 avril dernier, vous nous avez envoyé pour avis le PLUi de Bretagne Porte de Loire communauté.

L'examen de celui-ci appelle de notre part l'avis suivant :

#### **Rappel contextuel :**

En France, l'équivalent de la superficie d'un département disparaît tous les 7 ans. En Bretagne, 2 400 ha de terres agricoles sont annuellement utilisées pour l'urbanisation dont environ 650 ha sur notre département (soit l'équivalent de 13 exploitations agricoles).

La loi de modernisation agricole s'est donnée comme objectif de réduire de moitié la consommation des terres agricoles à l'horizon 2020.

Les articles L. 101-2 et L. 151-4 du Code de l'urbanisme rappellent la nécessité et les moyens d'une gestion économe des sols.

C'est dans ce contexte et dans le cadre de la préservation et du développement de l'activité agricole que nous rendons notre avis.

Nous avons noté le caractère protecteur de l'activité agricole du PLUi. Toutefois, Bretagne Porte de Loire Communauté étant implanté dans un département particulièrement attractif, le PLUi doit à notre sens participer de façon encore plus active à la préservation de l'agriculture et du foncier agricole.

**Par conséquent, nous émettons un avis favorable à ce projet de PLUi sous la réserve expresse toutefois du respect des points figurant en demande (les recommandations n'ayant pas d'impact sur l'avis favorable).**

#### **II. En ce qui concerne la gestion économe de l'espace**

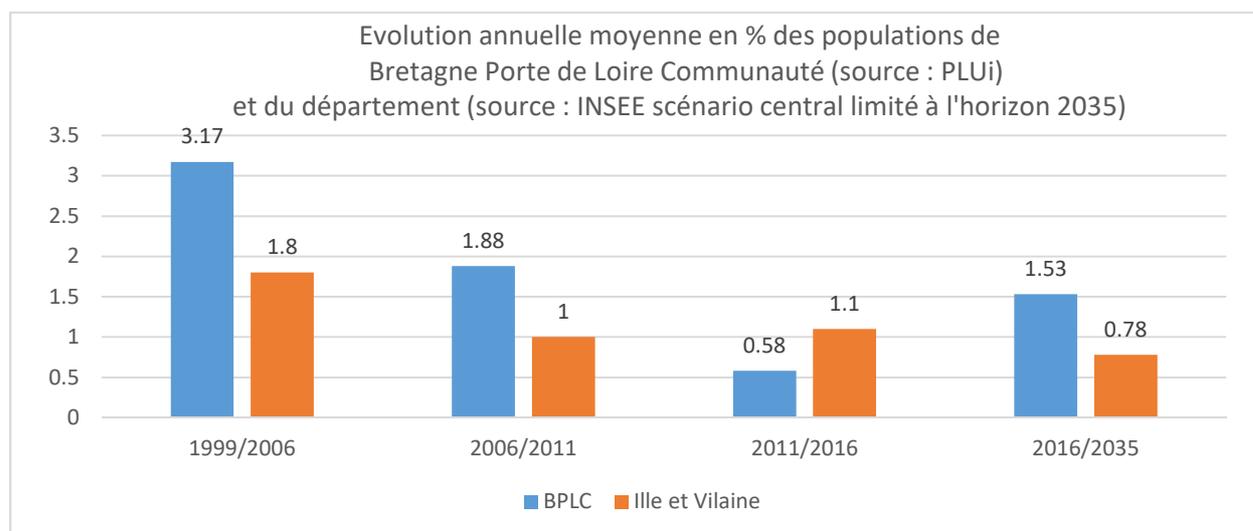
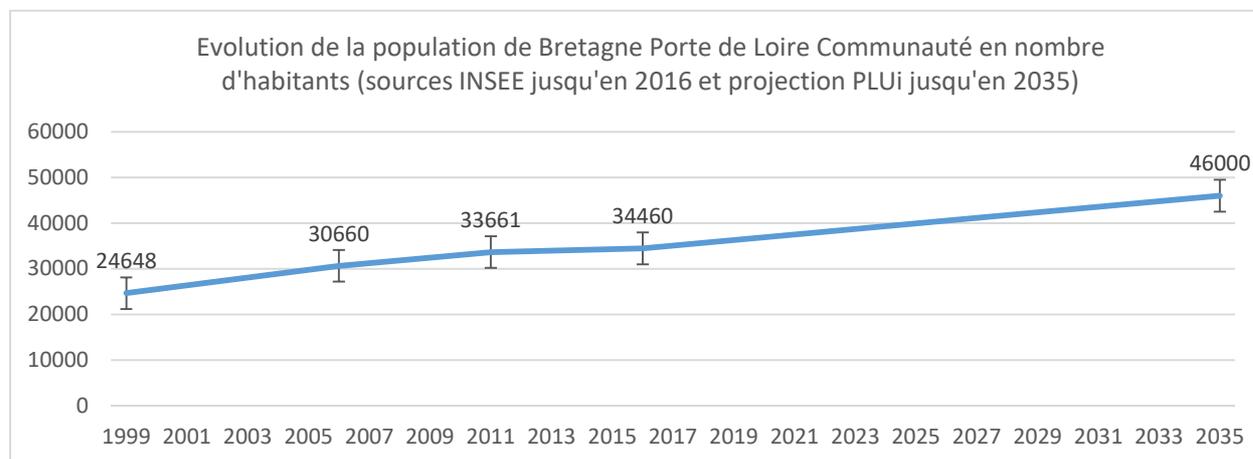
##### **A. Les objectifs de croissance démographique et les traductions en besoin de logements**

###### **1. Objectifs de croissance démographique**

Le rapport de présentation expose une progression démographique de +2.4 % en moyenne annuelle sur la période comprise entre 1999 et 2013.

Le projet table sur une population à hauteur de 45 000 habitants à l'horizon 2035, ce qui paraît :

- nettement plus important que les projections INSEE à l'échelle du département à l'horizon 2050 et qui tablent sur une évolution annuelle moyenne de 0.78 % (scénario central)<sup>1</sup>,
- également nettement plus importante que ce qui s'est passé sur le territoire qui a connu une évolution annuelle moyenne de 0.58 % sur les dernières années, confirmant la tendance à la baisse constatée sur la période 2006/2011 (à noter : Bain de Bretagne, Saint Sulpice des Landes et le Petit Fougeray ont même diminué en population) :



**Demande :** il conviendra d'expliquer quels éléments prospectifs permettent de retenir cette ambitieuse projection sur un territoire dont la commune identifiée comme pôle de bassin a par ailleurs diminué en population.

## 2. Traduction en nombre de logements

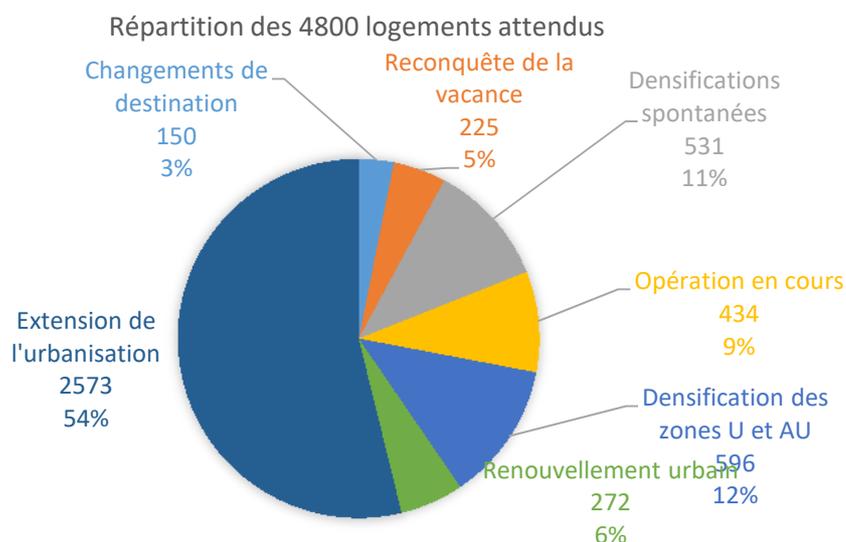
2 000 logements en construction neuve ont été produits entre 2005 et 2014 (soit une moyenne annuelle de 174 logements). Le rythme s'est ralenti en fin de période puisqu'il n'est plus que de 118 logements par an.

Pour satisfaire les besoins en logements liés à l'arrivée de 10 000 nouveaux habitants le projet évalue les besoins à 4 800 nouveaux logements (moyenne annuelle de 320 par an, à comparer aux 118 sur la période précédente) répartis comme suit :

<sup>1</sup> Source : INSEE Analyses Bretagne n° 58 juin 2017

Constructions neuves totales prévues par le PLUi	
Bain de Bretagne	1439
Chanteloup	214
Crévin	406
Ercé-en-Lamée	139
Grand Fougeray	378
La Bosse de Bretagne	75
La Couyère	59
La Dominelais	137
La Noë-Blanche	82
Lalleu	50
Le Petit Fougeray	130
Le Sel de Bretagne	125
Pancé	126
Pléchâtel	363
Poligné	134
Saint Sulpice des Landes	86
Sainte-Anne sur Vilaine	110
Saulnières	95
Teillay	104
Tresboeuf	142
Changements de destination <sup>2</sup>	225
Reconquête de la vacance	150
<b>Total</b>	<b>4769</b>

La production des 4800 logements est répartie comme suit :



Le PLUi a fait un important travail de recensement des espaces densifiables et des opérations en cours. Le document relatif aux OAP est de plus bien construit. Toutefois, il est assez difficile de traduire ces besoins en consommation d'espace puisque les dents creuses/divisions parcellaires et les opérations en

<sup>2</sup> Les 150 logements par reconquête de la vacance et 225 logements par changement de destination n'étant pas spatialisés

cours ne sont pas assorties de superficies dans les échéanciers prévisionnels des orientations d'aménagement et de programmation par commune.

Ceci est d'autant plus regrettable que sans ce curseur, il est assez difficile de lire avec quelle précision l'action de la collectivité publique permet de contribuer efficacement à l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain et **une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels**<sup>3</sup>.

Tout au plus avons-nous pu établir le tableau suivant :

	Enveloppe extension urbaine PLUi	Superficie potentiel tissu urbain PLUi	Conversion en ha des opérations sans affectation de surface retenues par le PLUi <sup>4</sup>	Equipements	Total des 4 colonnes précédentes	Enveloppe maximale nécessaire à la production de logements et aux espaces à vocation principale d'habitat <sup>5</sup> sur 15 ans SCoT
Bain de Bretagne	37.10	5.80	7.9	0	50.76	56.55
Chanteloup	9.10	0.60	3.1	2.2	15.03	17.85
Crévin	7.70	6.50	5.15	0.00	19.35	22.95
Ercé-en-Lamée	7.10	0.24	1.33	0.00	8.67	11.18
Grand Fougeray	10.00	5.70	3.10	0.00	18.80	20.25
La Bosse de Bretagne	2.50	1.92	0.87	0.00	5.29	5.48
La Couyère	2.40	0.71	1.00	0.00	4.11	3.90
La Dominelais	6.60	0.27	0.27	3.80	10.94	11.55
La Noë-Blanche	4.30	1.85	0.27	1.40	7.82	5.03
Lalleu	1.80	1.20	0.67	0.00	3.67	5.03
Le Petit Fougeray	5.80	0.80	1.60	0.60	8.80	10.16
Le Sel de Bretagne	6.00	0.40	1.87	1.70	9.97	9.33
Pancé	4.90	0.00	3.07	0.00	7.97	7.13
Pléchâtel	14.50	7.00	5.27	0.00	26.77	24.53
Poligné	5.50	0.70	2.07	0.00	8.27	9.95
Saint Sulpice des Landes	2.80	0.50	1.27	0.70	5.27	8.25
Sainte-Anne sur Vilaine	4.30	1.20	2.40	0.54	8.44	7.88
Saulnières	5.50	0.00	0.80	1.00	7.30	5.18
Teillay	3.00	1.00	3.20	0.00	7.20	7.24
Tresboeuf	5.50	0.90	2.93	2.70	12.03	10.80
<b>Total</b>	<b>146.4</b>	<b>37.29</b>	<b>48.11</b>	<b>14.64</b>	<b>246.44</b>	<b>260.17</b>

Il en ressort que 7 communes dépassent les enveloppes prévues par le SCOT (enveloppes ramenées de 20 à 15 ans).

<sup>3</sup> Article L 101-2 du Code de l'urbanisme

<sup>4</sup> (sans possibilité de vérifier). Taux de conversion : densité retenue par le SCoT

<sup>5</sup> Hors équipements supra-communaux, sportifs et de loisirs/nature conformément au SCoT

Sans plus de précision dans le dossier nous n'avons pas pu qualifier la nature communale ou supra communale des équipements prévus (et donc s'ils doivent être inclus ou non dans l'enveloppe prévue par le SCoT).

Par conséquent, la situation des communes de la Noë Blanche, Pancé, Pléchâtel et Saulnières est plus difficile à expliciter puisque leur enveloppe constructible sans le volet « équipements » dépasse la quote part allouée par le SCoT sur 15 ans.

De plus, le PLUi retient pour les « Petites communes » une densité moyenne de 15 logements/ha comme SCoT l'y autorise. Ce chiffre, recouvrant la réalité des aménagements pavillonnaires de type « classiques » n'est pas pour nous à la hauteur des enjeux de gestion économes particulièrement prégnants sur notre département.

**Nous demandons d'une part le relèvement du seuil moyen de 15 logements/ha sur les petites communes, d'autre par le réexamen de la situation des communes pointées supra.** Il serait également souhaitable de bénéficier d'un tableau de synthèse qui permette d'avoir une vision d'ensemble des perspectives de croissance démographique et de planification des espaces U/AU par commune. Ceci permettra également par la suite d'accompagner la vie du PLUi (L 153-27 et 153-28 du Code de l'urbanisme).

### B. Espaces d'activités économiques

Le projet de PLUi prévoit également 100 ha de zones d'activités (figurant en zone 1AU ou 2AU du projet), dont le report de l'extension de Château Gaillard et de la ZA de Grand Fougeray.

Contrairement aux espaces dédiés à l'accueil d'habitats, il ne semble pas que les surfaces aient été proratisées à la durée de vie restante du SCoT (voir tableau infra), ce qui fait apparaître un **surdimensionnement d'une quinzaine d'ha** et ce, quand bien même toutes les prévisions identifiées par le SCoT n'auraient pas été affectées (ex : la Noë Blanche).

Nous avons toutefois noté que 14.6 ha des espaces localisés au Grand Fougeray font l'objet de tractations avancées pour leur commercialisation et que 60 % de l'extension de Château Gaillard serait déjà commercialisée.

	Activités économiques SCoT 20 ans en ha	Activités économiques SCoT ramenées sur 15 ans en ha	Activités économiques PLUi en ha
Bain de Bretagne	0	0.00	0.00
Chanteloup	2	1.50	0.93
Crévin	0	0.00	0.00
Ercé-en-Lamée	0	0.00	0.00
Grand Fougeray	52.8	39.60	47.10
La Bosse de Bretagne	0	0.00	0.00
La Couyère	0	0.00	0.00
La Dominelais	0	0.00	0.00
La Noë-Blanche	3	2.25	0.00
Lalleu	0	0.00	0.00
Le Petit Fougeray	0	0.00	0.00
Le Sel de Bretagne	0	0.00	0.00
Pancé	2	1.50	1.30
Pléchâtel	43	32.25	38.10
Poligné	0	0.00	1.50
Saint Sulpice des Landes	1.4	1.05	1.40
Sainte-Anne sur Vilaine	1.3	0.98	1.30
Saulnières	6.3	4.73	5.20

Teillay	3	2.25	3.80
Tresboeuf	0	0.00	0.00
Total	114.8	86.10	100.63

**Recommandation :** il sera donc opportun d'avoir une vision d'ensemble permettant d'être rassuré quant à l'adaptation du PLUi au SCoT et comme pour les zones dédiées à l'habitat, d'avoir un outil de lecture permettant un bilan clair (L 157-27 du Code de l'urbanisme).

**Demandses :**

- Il sera nécessaire d'avoir un bilan des densifications possibles des zones d'activité (démolition/reconstruction, reconquête de la vacance...) ne se limitant pas au recensement des surfaces disponibles à la vente<sup>6</sup>.
- Il conviendra également de prévoir dans les OAP de toutes les ZA ainsi que dans les règlements associés toutes mesures utiles à la densification à savoir : bâtiments mitoyens, bâtiments en R+1 (étages pouvant notamment être dédiés à l'accueil des locaux administratifs, accueil des salariés...), parkings mutualisés, espaces verts réduits, taille des lots adaptés aux besoins en constructibilité... Tout ceci participe également de façon active à la gestion économe des sols.

**C. Gestion économe des sols**

Ce sont donc 246 ha pour de l'habitat (environ) + 100 ha pour des zones d'activités + les superficies dédiées aux emplacements réservés et situées en espace rural qui contribueront à la consommation de l'espace, auxquels il convient d'ajouter certaines enveloppes de STECAL situées sur du parcellaire agricole et dédiées soit à des projets privés, soit à des projets publics (ex :le Pré de Chanteloup pour extension des équipements sportifs, camping de la Hordrais à Sainte Anne sur Vilaine, la Pierre au Sel de Bretagne pour la création d'une nouvelle station d'épuration, les Haies à la Bosse de Bretagne pour les mêmes raisons...).

Ceci est à comparer à la consommation de l'espace calculée sur la période 2006/2016 et qui est de 26.5 ha par an (incluant la consommation d'espaces pour les activités agricoles).

Le projet de PLUi par conséquent sera autant consommateur d'espaces si ce n'est plus que ce que le territoire a connu sur 2006/2016.

Y a-t-il réellement gestion économe des sols ? L'ambition de développement démographique doit nécessairement s'accompagner de choix d'aménagement économes en foncier, participant à la préservation des espaces agricoles, des enjeux environnementaux et à la lutte contre les GES.

**Demande :** il convient d'avoir un réel bilan des espaces qui seront directement et indirectement consommés pour l'accueil de population et d'activités nouvelles ou en développement.

**III. Prise en compte de l'activité agricole**

**A. Dans le rapport de présentation**

L'activité agricole a fait l'objet d'un état des lieux exhaustif avec un atlas cartographique des sièges d'exploitation existants à ce jour.

L'impact des zones constructibles sur les exploitations a fait l'objet d'une mesure de gravité de l'atteinte. Ceci sera à convertir en phase pré-opérationnel en mesures de compensation individuelles telles que des compensations foncières.

**B. Dans le PADD**

L'agriculture figure dans l'axe 1 du volet économique du PADD et inclue des actions qui vont au-delà du document d'urbanisme, ce qui ne peut que contribuer au soutien de l'agriculture locale.

---

<sup>6</sup> Cf. page 100 du RP n°1

## C. Dans le règlement graphique

### 1. STECAL

L'article L 153-13 du Code de l'urbanisme dispose que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Le projet de PLUi prévoit 169 STECAL représentant une superficie totale de 390 ha. Le caractère exceptionnel qui doit être attaché aux STECAL est assez contestable. Quant à la taille et/ou la capacité d'accueil limitées, elles ne sont pas respectées dans le cas de STECAL pouvant couvrir de superficie de plusieurs ha.

Ceci reste une approche assez libérale de l'espace agricole et naturel.

**En ce qui concerne les STECAL habitat** : la zone agricole n'est pas une zone d'habitations nouvelles. (Le projet de PLUi y permet déjà 700 changements de destination en dehors de l'agriculture). Par conséquent la constructibilité en hameaux ne doit être admise qu'à titre exceptionnel.

**Recommandation** : il nous semble opportun de retirer de la liste des STECAL habitats les hameaux répondant au cumul des 2 critères suivants :

- nombre d'habitations existantes égale ou inférieur à 15
- ratio constructions nouvelles/constructions existantes (ratio important indiquant plus du développement que de la confortation)

De fait, il serait opportun de supprimer les STECAL figurant en bleu :

Commune	Lieudit	Nombre de constructions existantes	Superficie en m <sup>2</sup>	Possibilités de nouvelles habitations	Rapport possibilité nouvelles habitations/constructions existantes
Chanteloup	La Régère	30	55515	4	0.13
Le Petit Fougeray	Le Vil	25	50750	5	0.2
Poligné	La Gandoufflais 1	20	16517	2	
Poligné	La Gandoufflais 2		26785		
Poligné	La Viollais	20	40999	3	0.15
Poligné	Montru	20	29489	3	0.15
Pancé	La Bouvetière	10	15788	4	0.40
Pancé	La Chevrerie	15	15196	4	0.27
Pléchâtel	Les Pérenelles	20	39649	3	0.15
Pléchâtel	La Renoulais	80	149815	6	0.075
La Bosse de Bretagne	Pouchard	35	75616	6	0.17
Ercé en Lamée	La Fleuriais	38	62982	5	0.13
Grand Fougerais	La Bazillais	8	12914	4	0.50
Grand Fougerais	Le Tertre Tioux	7	8680	3	0.43
Grand Fougerais	Launay des Moulins	15	23845	4	0.27
Grand Fougerais	La Trabatière	7	10702	3	0.43
Tresboeuf	La Brahuçais	15	33171	6	0.40
La Dominelais	La Groussinçais	40	17407	6	0.15
La Dominelais	La Devalerais	25	42454	5	0.20
Total		430	728274	76	0.18

**En ce qui concerne les STECAL activité** : le rapport de présentation expose qu'il existe plusieurs centaines d'activités existantes dans le tissu rural. Seules 85 ont été retenues.

### **Demande : il conviendra de revoir les enveloppes des STECAL de :**

- la Violais à Poligné (supprimer la partie est débordant sur du parcellaire agricole)
- Champlan à Tresboeuf (supprimer la partie nord débordant sur du parcellaire agricole)
- Le Pas à la Couyère (supprimer la partie nord débordant sur du parcellaire agricole)
- La Robinais à Bain de Bretagne (partie sud-est débordant sur du parcellaire agricole)
- Les Croix Brault à Ercé en Lamée (partie sud est débordant sur du parcellaire agricole)
- Les Pierres Grises à Ercé en Lamée (STECAL de 1 ha dessiné trop largement)
- Le Chêne vert à Saint Sulpice des Landes (STECAL de 1 ha dessiné trop largement et empiétant sur un espace agricole)
- La Devalerais à la Dominalais (STECAL de 2000m2 dessiné trop largement et empiétant sur un espace agricole pour une activité de fleuriste)
- La Haute Groussinai à la Dominelais (partie sud)

Par ailleurs nous sommes surpris de voir le nombre d'activités économiques nouvellement admises sur l'espace agricole comme la Grée de la Hactais à Saint Sulpice des Landes, La Pillé (même commune), les Petits Bois à Grand Fougeray (d'ailleurs figurant à tort comme espace consommé pour l'agriculture dans l'atlas de la consommation foncière), La Monderais à Pléchatel...

### **En ce qui concerne les STECAL liés au tourisme/loisirs :**

29 STECAL a vocation d'activités de tourisme et de loisirs sont projetées pour une enveloppe totale de 128 ha (dont 70 ha pour des projets !). L'espace rural est tout d'abord un espace d'activités agricoles. Admettre de façon assez large qu'il est un espace récréatif (le projet de PLUi prévoit par ailleurs de nombreux emplacements réservés pour des boucles de randonnées) contribuera à amener une pression sur les activités agricoles en place notamment sur le fondement des conflits d'usage.

**Demande :** si la majeure partie de ces STECAL prennent place sur des espaces naturels, certains empiètent sur l'espace agricole. Pour cette raison, il conviendra de circonscrire plus précisément les STECAL notamment lorsqu'elles débordent sur du parcellaire agricole et y adjoindre des règles de constructibilité beaucoup plus limitée.

**En tout état de cause, nous émettons un avis défavorable sur le nombre important de STECAL qui émaillent le territoire** car d'une part pour certaines d'entre elles, leur délimitation contribue à la consommation des terres agricoles (il conviendra de les faire apparaître dans le bilan de la consommation de l'espace) et d'autre par les droits qui y sont attachés (notamment dans les STECAL N liés au tourisme) vont contribuer à la fragilisation de l'activité agricole dans un département qui se périurbanise.

## **2. Zone N**

Les zones N dites « banales » (N, Nf, Nn) couvrent environ 1/2 de la superficie du territoire.

Le projet a notamment institué une zone N de 100 mètres de large de port et d'autre des cours d'eau pour se prémunir des nouvelles pollutions agricoles de type « fuites de fosse »).

Cette classification nous interpelle pour les raisons suivantes :

- ceci va très nettement au-delà des préconisations du SAGE Vilaine (orientation 16 en ce qui concerne la protection des cours d'eau). Les exploitations agricoles relevant de l'élevage ont-elles-mêmes des marges de recul vis-à-vis des cours d'eau à respecter,
- le rapport de présentation expose que la zone N emporte présomption de protection des zones humides. Or les zones humides bénéficient de leur propre recensement et comme l'indique par ailleurs le SAGE Vilaine, peuvent faire l'objet d'une trame de protection au titre des continuités écologiques, sans dépendre d'un zonage de PLU,
- la limite de la zone N est fixée à partir de l'axe du cours d'eau, sans prise en compte des réalités de terrain (ex : voirie, linéaire boisé ou planté) qui forment des limites naturelles,
- le classement N s'est opéré sans prendre en compte l'importance du cours d'eau et a même pris en compte les cours d'eau recensés à titre informatif,

- le « détournement » fait autour des sites d'exploitation préexistants est parfois trop restreint et bloque les perspectives d'évolution de celles-ci,
- enfin de nombreux bâtiments ont été repérés en zone N pour changement de destination. Le Code de l'urbanisme prévoit que les changements de destination en zone N ne doivent pas compromettre le paysage. La non-compromission de l'activité agricole n'est pas un critère. Les projets de changement de destination au coup par coup par la CDNPS et non la CDPENAF<sup>7</sup> (article L 151-11 du Code de l'urbanisme). **Par conséquent, le régime de protection de l'espace agricole est moindre** (pour exemple, la CDPENAF analyse la superficie détachée de l'espace agricole et accompagnant le changement de destination, ce que la CDNPS ne peut faire).

**Demande** : pour l'ensemble de ces raisons, **il est indispensable de réduire de façon significative** la zone N « cours d'eau ».

### 3. Zone Nj autour de Bain de Bretagne/ 240 ha

**Cette zone Nj de 240 ha** est visiblement destinée à un type d'activités agricoles sans dire en quoi celles en place ne satisfont pas ou gênent la population urbaine.

Aucun élément du rapport de présentation ne permet de justifier en quoi il est nécessaire de prévoir 240 ha de zones agricoles dédiées à des activités végétales (vergers, maraichage), activités pédagogiques ou encore à une agriculture d'autosuffisance (jardins familiaux).

De plus le Code de l'urbanisme ne permet pas d'accueillir en zone N des jardins familiaux ni mêmes des abris de jardin. Ceux-ci ne peuvent se faire que dans le cadre d'annexes aux habitations existantes.

Il en est de même pour les locaux de transformation, de locaux de vente directe de produits agricoles, cette faculté n'étant réservée qu'à la zone A ou forestière<sup>8</sup>.

**Par conséquent, nous demandons la requalification de cette zone en zone A.** Par ailleurs la création d'activités de maraichage, ferme pédagogique... peut se réaliser de façon beaucoup plus opportune et plus facilement sur de la reconversion d'activités d'exploitations agricoles, dans le cadre d'une transmission par exemple. Ceci évitera de plus le mitage de l'espace par une multitude de micro-constructions agricoles.

### 4. Remarques diverses par planche

La Chambre d'agriculture a invité environ 550 exploitations à venir consulter les projets de zonage lors de permanences organisées à notre antenne de Bain de Bretagne. Ces consultations avaient pour objet de faire le point sur le règlement graphique.

Voici en annexe et faisant parti intégrale de cet avis, les remarques que nous nous reprenons au nom de la Chambre d'agriculture en **demandes (donc conditionnant notre avis favorable)** et qui sont le plus souvent illustrent soit les difficultés liées à la zone N. Il est nécessaire d'étudier plus particulièrement le

---

<sup>7</sup> Article L 151-11 du Code de l'urbanisme : « 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

<sup>8</sup> Article L 151-11 du Code rural «II. Dans **les zones agricoles ou forestières**, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers».

point particulier de la situation des Comptoirs Paysans qui souhaitent s'implanter à Château Gaillard et qui permettent une valorisation collective d'une partie de la production locale.

#### D. Dans le règlement littéral

##### Recensement du patrimoine bâti/recommandation

Il serait utile de numéroter le recensement « bleu » ceci afin de faciliter la recherche des bâtiments.

L'organisation par couleur interpelle quelque peu (rouge : hors activité agricole/bleu dans le cadre de l'activité agricole.) En effet, la partition s'est faite sur la base d'un recensement de l'activité agricole « instant T ». Or la localisation des bâtiments et sites agricoles en activité est évolutive. Certaines peuvent être créées et générer de nouveaux périmètres non existants à ce jour. D'autres cesseront (il est malheureusement probable que cela soit le cas le plus fréquent).

Pour ces raisons, il nous paraît plus opportun de réaliser un régime unique permettant le changement de destination uniquement à **usage de logement** à condition que celui-ci ne gêne pas l'activité agricole en précisant que le changement de destination destiné à la diversification de l'exploitation (gîte rural, chambres d'hôtes) et situé à plus de 100 mètres de bâtiments et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans d'une exploitation tiers est constitutif d'un changement de destination ne compromettant pas l'activité agricole.

**Demande** : il conviendra également de revoir de façon significative le recensement pour écarter les bâtiments les moins emblématiques du territoire (et qui peuvent par ailleurs avoir une vie d'annexe). En effet, le recensement de 1300 facultés de changement de destination ne peut que laisser entrevoir pour nombre de propriétaires la faculté d'opérations financières s'apparentant à des « droits à construire » qui miteront à terme l'espace (augmentation des risques de conflit d'usage avec l'agriculture et consommation de foncier agricole).

Ceci évitera de plus des modifications de PLUi pour requalifier du recensement bleu en rouge ou inversement (en quinze ans, durée de vie projetée du PLUi, bien des situations pourront évoluer).

##### Article A 1.1 / demande

La colonne « changement de destination » est à faire apparaître (en la limitant au logement).

##### Article A 1.2 7<sup>ème</sup> / demande

La construction de nouveaux bâtiments agricoles est conditionnée au respect d'une distance de 100 mètres vis-à-vis des tiers. Or du fait de l'antériorité, de la localisation des activités, des considérations liées à la maîtrise foncière, à la topographie, à l'organisation des flux (principe de la marche en avant), aux aires de circulations autour des bâtiments (exemple : taille importante des camions collecteurs de lait), au zonage du PLU... il est nécessaire de prévoir des exceptions. A défaut, c'est la survie de certains sites de production qui sera compromise (ou qui entraînera d'importants surcoûts).

Pour ces raisons, il est nécessaire d'inclure la phrase ouverte « sauf impossibilité topographique, technique, foncière,... » (idem pour l'article A 1.26<sup>ème</sup>).

##### Article A 1.2 7<sup>ème</sup> / recommandation

Pourquoi interdire les changements de destination / les créations de logement de fonction à moins de 100 mètres d'un tiers ? Il n'existe aucune justification (sanitaire ou réglementaire). L'ensemble rentre de plus dans la sous-destination « logement ».

##### Article 2 1.1.1<sup>ème</sup> / demande

La construction d'un nouveau logement de fonction devra être attenante à un bâtiment d'exploitation ou du moins d'être proche (max 20 mètres). A défaut, il peut être facilement détaché de l'exploitation.

##### Article A 1.2.9<sup>ème</sup> / demande

Le Code de l'urbanisme n'autorise pas la construction d'abris pour animaux en zone A ou N. Soient ces projets relèvent de constructions nécessaires à l'exploitation agricole, soit ils rentrent dans les facultés d'annexes des habitations existantes.

**Article 2.1.2/demande**

La superficie totale des annexes et extensions doit être absolue et ne pas se limiter à la durée de vie du PLUi. A défaut, chaque révision de celui-ci refait naître des droits à construire, ce qui contribue au mitage de l'espace agricole.

**Article A 2.2.1/demande**

Dans un souci de gestion économe des espaces agricoles, il convient d'interdire toute centrale photovoltaïque au sol.

L'ensemble de ces demandes et recommandations sont valables pour les zonages/sous-zonages comportant le même type de disposition réglementaire

Nos services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Souhaitant vous voir partager mon attachement à cet avis,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos sincères salutations.

Le Président

Loïc Guines

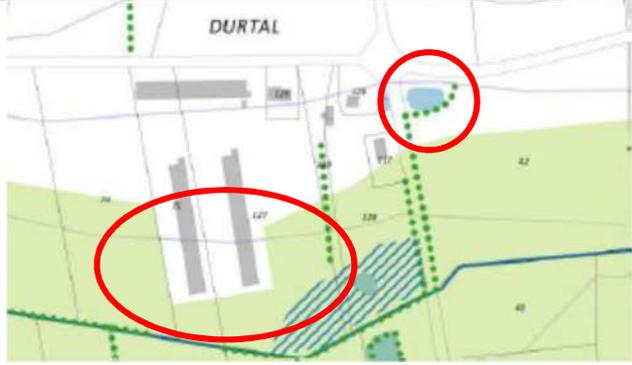
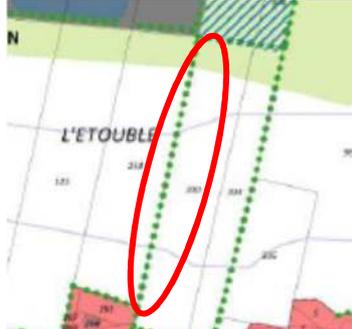
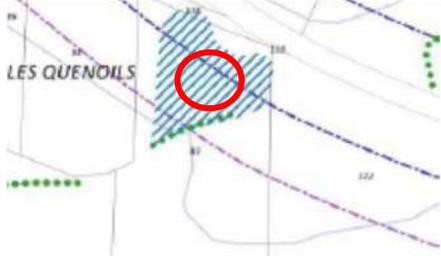
Handwritten signature of Loïc Guines in black ink, featuring a large 'L' and 'G' and the name 'Loïc Guines' written below.

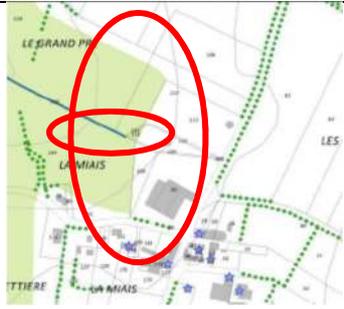
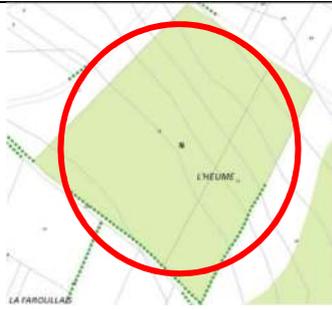
Le secrétaire adjoint

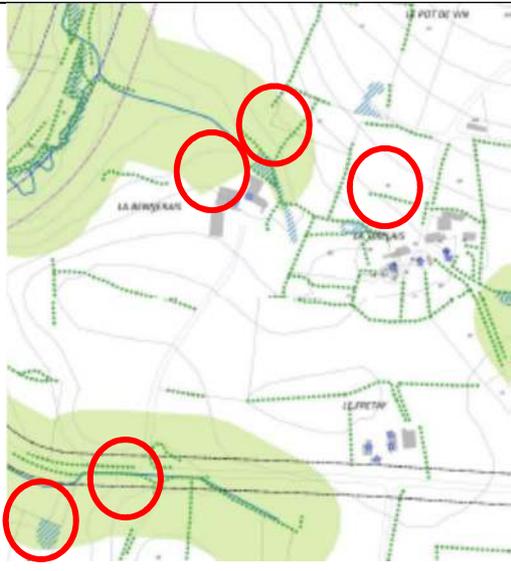
Frédéric Simonneaux

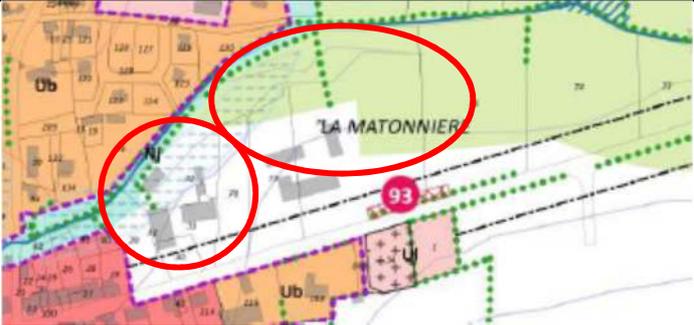
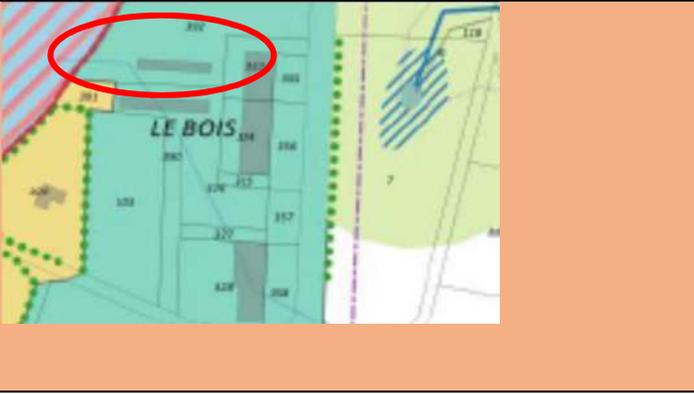
Handwritten signature of Frédéric Simonneaux in black ink, featuring a stylized 'F' and 'S' and the name 'Frédéric Simonneaux' written below.

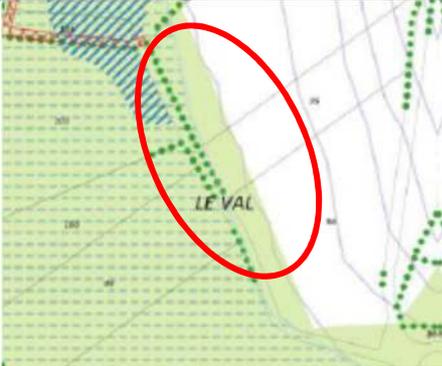
### Annexe relative aux demandes par planche du règlement graphique

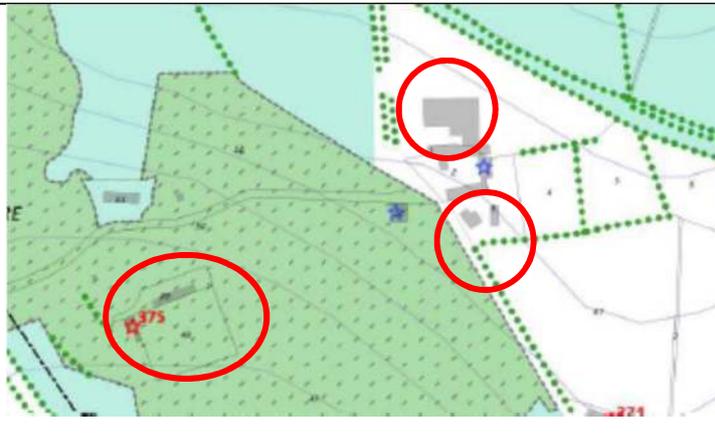
N° carte	Extrait de règlement graphique	Information/recommandation/demande
C2		<p><b>Recommandation</b></p> <p>Portion de haie qui n'existerait plus à supprimer des éléments protégés</p> <p><b>Demande</b></p> <p>Réduire la zone N localisée à proximité immédiate des bâtiments</p>
C3		<p><b>Recommandation</b></p> <p>Portion de haie qui n'existerait plus à supprimer des éléments protégés</p>
D2		<p><b>Recommandation</b></p> <p>La Guesdonnière La Butte verte :</p> <p>Portions de haie qui n'existeraient plus à supprimer des éléments protégés</p>
D4	<p>Emplacements réservés 50 et 51</p>	<p><b>Demande</b></p> <p>Emplacements réservés pour chemin affectant le cheminement du cheptel agricole à retirer + risques avérés divagation chiens effrayant le cheptel</p>
D4		<p><b>Recommandation :</b></p> <p>Zone humide plutôt comprise dans l'aire rouge</p>

D4		<p><b>Demande</b></p> <p>Diminuer l'aire de la zone N car risque de blocage de l'évolution de l'exploitation</p>
E1		<p><b>Recommandation</b></p> <p>Portion de haie qui n'existerait plus à supprimer des éléments protégés</p>
E2		<p><b>Demande</b></p> <p>Réduire la zone N autour des bâtiments</p> <p>Trait bleu : fossé. A supprimer</p>
E2		<p><b>Recommandation</b></p> <p>Quid intérêt de la zone N ? Requalification en zone A.</p>
E3		<p><b>Demande</b></p> <p>Zone 2AUB sur un site d'exploitation. Impact sur l'exploitation ?</p> <p>Zone à supprimer si atteinte grave et ne pouvant être compensée</p>

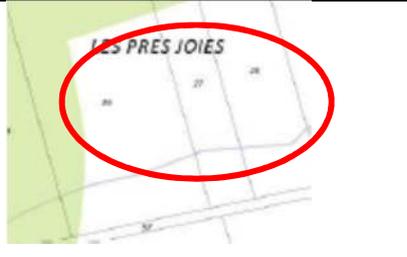
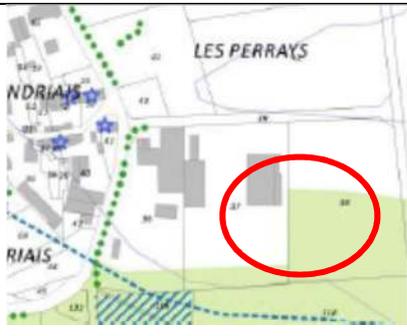
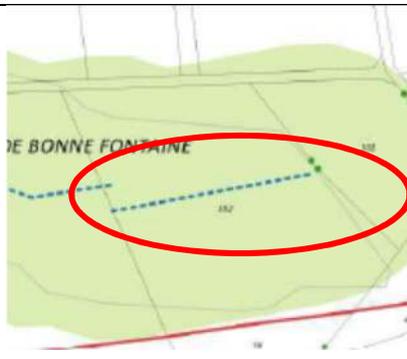
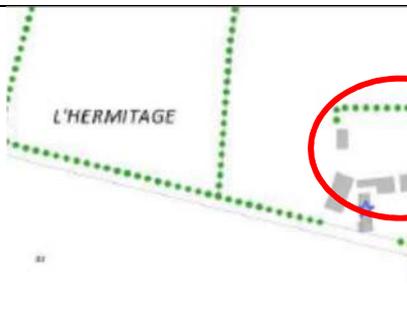
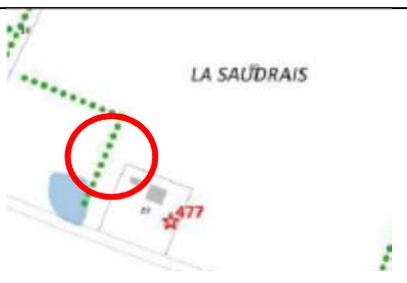
E3		<p><b>Demande</b></p> <p>Zone N à réduire car projet implantation bergerie. Un premier PC a été accore en janvier 2019 pour hangars et ateliers de transformation</p>
E4	Emplacement réservé 54	<p><b>Demande</b></p> <p>Emplacements réservés pour chemin affectant le cheminement du cheptel agricole à retirer.</p>
E4	<p>Repérage bleu des bâtiments 132 et 133 au lieudit el Bignon Gémier</p> 	<p><b>Information</b></p> <p>Seraient des habitations et ne sont plus à côté de bâtiments agricoles en activité. A classer en rouge ?</p>
E4		<p><b>Recommandation</b></p> <p>Portions de haie qui n'existeraient plus à supprimer des éléments protégés</p> <p>Zone humide qui n'existerait pas.</p> <p><b>Demande</b></p> <p>Supprimer le trait bleu car il s'agit d'un fossé de route et non d'un cours d'eau</p> <p>Réduire la zone N localisée à proximité immédiate des bâtiments</p>

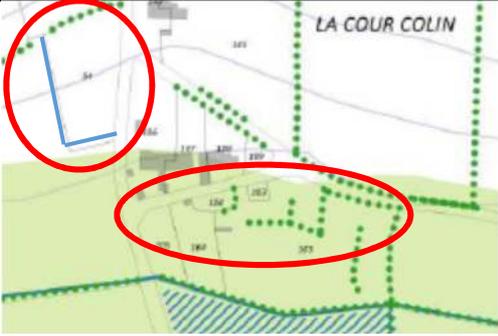
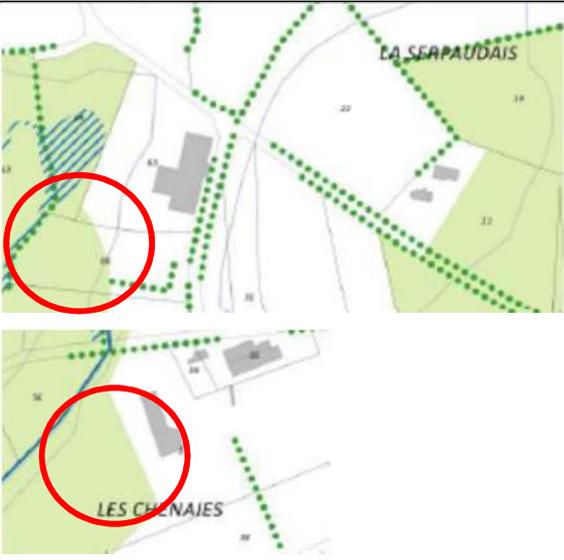
E5		<p><b>Demande</b></p> <p>Atlas des zones inondables à rectifier car remblai réalisé depuis des années. Un hangar y a même été édifié.</p> <p>Zone N à reculer des bâtiments</p> <p>ER n° 93 : s'agit-il de l'aménagement déjà réalisé ? Auquel cas le retirer. La création d'un nouveau passage gênera la circulation du cheptel laitier</p>
E6		<p><b>Recommandation</b></p> <p>Portion de haie qui n'existerait plus à supprimer des éléments protégés</p> <p><b>Demande</b></p> <p>Diminuer l'aire de la zone N car risque de blocage de l'évolution de l'exploitation</p> <p>Parcelle vierge : projet de construction d'un poulailler bio. Zone N à réduire/</p>
E7		<p><b>Demande</b></p> <p>Diminuer l'aire de la zone N car risque de blocage de l'évolution de l'exploitation. L'appuyer sur la limite physique marquée par la RD 47</p>
F3		<p><b>Demande</b></p> <p>Magasin de vente directe de produits de l'exploitation (La Clairambaudière) situé en zone UE1 de Château Gaillard sur 6900m2.</p> <p>Projet en cours : vente d'une partie de la parcelle aux porteurs de projet du</p>

		<p>magasin « Comptoir Paysan » notamment pour favoriser la communication et la synergie autour des produits des exploitations locales (+ projet conforme au PADD du PLU sur la valorisation des produits locaux)</p> <p><b>Nécessité de prévoir un zonage « commerce de détail ».</b></p>
F4		<p><b>Demande</b></p> <p>Limiter la zone N à la voirie</p>
F5		<p><b>Demande</b></p> <p>Reculer la limite de zone N et la placer en limite de la de la route</p> <p><b>Recommandation</b></p> <p>Portion de haie qui n'existerait plus à supprimer des éléments protégés</p> <p>Pièce d'eau n'existant plus (avec accord de la Police de l'eau) à supprimer des éléments protégés</p>
F6		<p><b>Information</b></p> <p>Plan d'eau qui n'existerait pas</p>

F7		<p><b>Information</b></p> <p>Serait une habitation. A classer en bleu ?</p> <p>Haie côté sud : seulement 4 arbres dont 3 de qualité moyenne</p>
G2		<p><b>Recommandation</b></p> <p>Atlas des zones inondables : la limite réelle des ZI ne serait pas si haute. Vérifier la limite.</p> <p><b>Demande</b></p> <p>Mettre les bâtiments agricoles et leur pourtour en zone A</p>
G3		<p><b>Information</b></p> <p>L'exploitation n'ayant que son siège administratif sur le site (les bâtiments sont démontés), intérêt à laisser le repérage bleu des changements de destination ?</p> <p>Parcelle dans la zone Nf à requalifier en A car c'est une pâture.</p>

G5		<p><b>Demande :</b></p> <p>Pas un cours d'eau mais un fossé de drainage. A supprimer et retirer la zone N associée</p>
G7		<p><b>Recommandation</b></p> <p>4 portions de haie qui n'existeraient plus à supprimer des éléments protégés</p> <p>1 pièce d'eau qui n'existerait plus à supprimer des éléments protégés</p> <p><b>Demande</b></p> <p><b>A la Rouyère :</b> réduire la zone N, la trame zone humide en zone A suffit à la préservation du sujet écologique</p> <p><b>A la Cour de Lot :</b> mettre le pourtour nord des bâtiments en zone A car bâtiment et site agricole susceptible d'évolution</p>

H3		<p><b>Recommandation</b></p> <p>Quelques arbres historiques à protéger</p>
H4		<p><b>Demande</b></p> <p>Agrandir la zone A</p>
H4		<p><b>Demande</b></p> <p>A supprimer car n'existe pas. Supprimer la zone N correspondante</p>
H5		<p><b>Information</b></p> <p>Plus aucune activité agricole sur le site. Intérêt à laisser le repérage en bleu ?</p> <p><b>Demande</b></p> <p>Partie Nf à requalifier en A car parcelle agricole</p>
H5		<p><b>Recommandation</b></p> <p>Portion de haie qui n'existerait plus à supprimer des éléments protégés</p>

H8		<p><b>Information</b></p> <p>En bleu une haie planté à recenser au titre des continuités écologiques</p> <p><b>Demande :</b></p> <p>Site d'exploitation existant. Reculer la zone N</p>
I5		<p><b>Demande</b></p> <p>Réduire les zones N autour des bâtiments agricoles</p>
K1		<p><b>Information</b></p> <p>En bleu une haie planté à recenser au titre des continuités écologiques</p>

<p>K3</p>		<p><b>Information</b></p> <p>Portions de haie qui n'existeraient plus et à supprimer des éléments protégés</p> <p>Zone qui aurait été classée à tort en zone humide</p>
<p>K5</p>		<p><b>Information</b></p> <p>Ne serait pas une zone humide mais un plan 'eau servant par ailleurs de réserve incendie</p>



Mission régionale d'autorité environnementale

**Bretagne**

**Avis délibéré de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale de Bretagne  
sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal  
valant programme local de l'habitat (PLUi-H)  
de Bretagne porte de Loire Communauté (35)**

N° : 2019-007106

## **Préambule relatif à l'élaboration de l'avis**

*La MRAe de Bretagne, mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie le 5 septembre 2019, à Rennes. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de Bretagne porte de Loire Communauté (35).*

*Étaient présents et ont délibéré collégalement : Françoise Burel, Alain Even, Antoine Pichon, Aline Baguet.*

*Était présent : Jean-Pierre Thibault.*

*En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.*

*La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la Communauté de communes de Bretagne porte de Loire pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives des dossiers ayant été reçues le 24 juin 2019.*

*Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.*

*Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL de Bretagne a consulté par courriel du 24 juin 2019 l'agence régionale de santé, qui a transmis une contribution en date du 2 juillet 2019.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL de Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.*

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

## Synthèse de l'avis

La Communauté de communes Bretagne porte de Loire Communauté regroupe 20 communes, pour un total de près de 33 000 habitants.

Le PLUi-H définit les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme de la Communauté de communes et en fixe le cadre d'évolution à l'horizon 2035. Le scénario de développement retenu vise une croissance moyenne de la population d'environ 1,8 % par an, soit l'accueil de près de 9 945 habitants supplémentaires d'ici 2035.

Le PLUi-H prévoit la réalisation de 4 781 logements sur les 15 prochaines années, ce qui correspond à une production annuelle de 319 logements en moyenne. Les besoins d'extension urbaine sont estimés à 268 ha, dont environ 152 ha pour l'habitat, 99 ha pour l'activité économique et 16 ha pour les équipements et infrastructures.

Au regard des effets attendus du fait de sa mise en œuvre et des sensibilités environnementales du territoire, les enjeux environnementaux du projet, identifiés comme prioritaires par l'Autorité environnementale, sont :

- **la soutenabilité du projet en termes de consommation des ressources (sols, énergie, eau potable) et d'émissions (déchets, pollutions et gaz à effet de serre), en particulier au regard des ambitions nationales relatives à la sobriété foncière et énergétique ;**
- **la préservation des espaces agro-naturels et la qualité des eaux ;**
- **la prise en compte des objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique et l'adéquation du projet avec la sécurité, la santé et la qualité de vie de la population.**

À l'issue de l'examen, l'Autorité environnementale (Ae) considère que la démarche d'évaluation environnementale n'est pas aboutie, faute notamment d'une analyse des possibilités d'évitement et d'une démarche de réduction des incidences menée à son terme. En effet, si la communauté de communes fait preuve d'initiatives afin de modérer sa consommation foncière, elle fait également le choix d'un scénario de développement important. Le dimensionnement et la localisation des zones d'extension de l'urbanisation ne sont pas justifiés au regard de solutions de substitution envisageables.

La qualité de l'évaluation environnementale produite se révèle quant à elle insuffisante sur certains enjeux (en particulier la trame verte et bleue, les incidences Natura 2000, l'approvisionnement en eau potable et l'assainissement) ou sur des zones de projet spécifiques (détaillées dans l'avis).

**Afin d'améliorer le projet et l'évaluation qui en est présentée, l'Autorité environnementale émet quatre recommandations essentielles :**

- ***revoir le projet d'urbanisation de manière à aboutir à un projet raisonné, en phase avec les objectifs nationaux de gestion économe de l'espace et les trajectoires démographiques soutenables pour le territoire, qui donne la priorité à la réduction de la vacance, à la densification et au renouvellement urbain ;***
- ***justifier les choix de localisation et de délimitation des zones d'ouverture à l'urbanisation au regard d'alternatives ou de solutions de substitution raisonnables, voire se réinterroger sur leur pertinence au plan écologique et paysager ainsi que de la préservation des sols ;***
- ***mettre en adéquation les perspectives d'urbanisation nouvelle avec la ressource en eau potable effectivement disponible ainsi qu'une amélioration de la gestion des eaux usées et pluviales sur le territoire de manière à assurer la compatibilité du projet avec l'atteinte des objectifs de bon état écologique des masses d'eau ;***

- ***compléter l'évaluation environnementale des zones identifiées comme étant susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement par une analyse précise des impacts et la mise en place de mesures concrètes afin d'éviter, réduire ou éventuellement compenser ces incidences.***

L'ensemble des observations et recommandations de l'Autorité environnementale figure dans l'avis détaillé ci-après.

# Sommaire

<b>1</b>	<b>Contexte, présentation du territoire, des projets et des enjeux environnementaux.....</b>	<b>6</b>
1.1	Contexte et présentation du territoire.....	6
1.2	Présentation du projet de PLUi-H.....	8
1.3	Principaux enjeux environnementaux du projet de PLUi-H identifiés par l'autorité environnementale.....	8
<b>2</b>	<b>Qualité de l'évaluation environnementale.....</b>	<b>9</b>
2.1	Organisation générale et présentation des documents.....	9
2.2	Qualité de l'analyse.....	10
2.3	Critères et indicateurs de suivi.....	11
2.4	Articulation du PLUi-H avec les autres plans et programmes.....	11
<b>3</b>	<b>Prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi-H.....</b>	<b>12</b>
3.1	Organisation spatiale et artificialisation des sols.....	12
3.2	Préservation du patrimoine naturel et paysager.....	14
3.3	Milieux aquatiques, aspects qualitatifs et quantitatifs.....	17
3.4	Prise en compte des risques et limitation des nuisances.....	19
3.5	Changement climatique, énergie, mobilité.....	20

# Avis détaillé

## 1 Contexte, présentation du territoire, des projets et des enjeux environnementaux

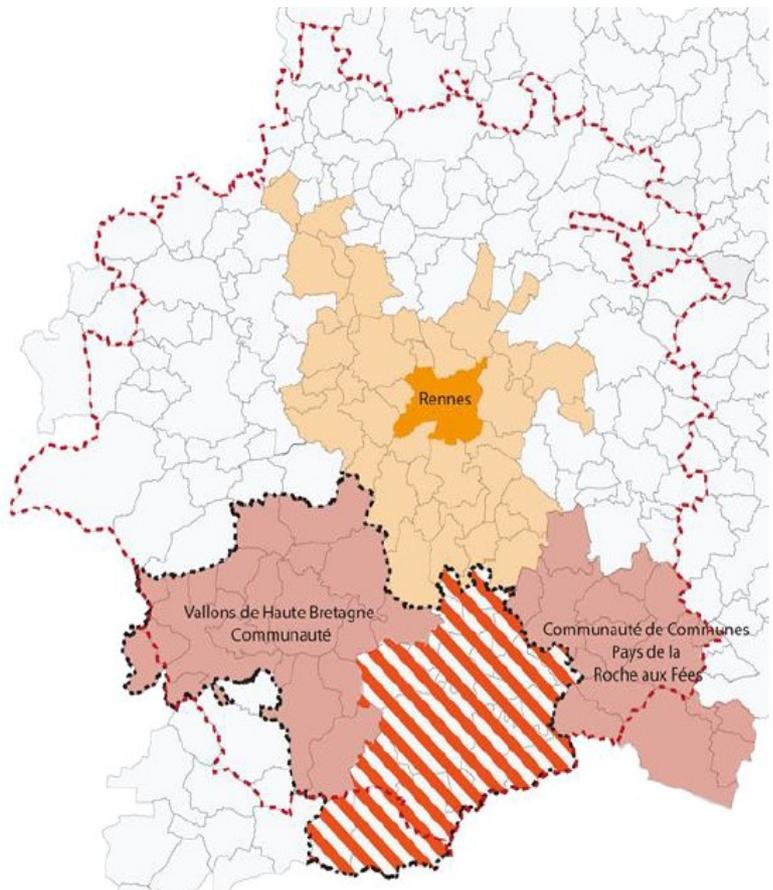
### 1.1 Contexte et présentation du territoire

#### 1.1.1 Présentation du territoire

La Communauté de communes de Bretagne porte de Loire (BPLC)<sup>1</sup> est un établissement public de coopération intercommunale regroupant 20 communes et accueillant près de 33 000 habitants (INSEE 2016) répartis sur 462 km<sup>2</sup>.

Cartographie : Perspective

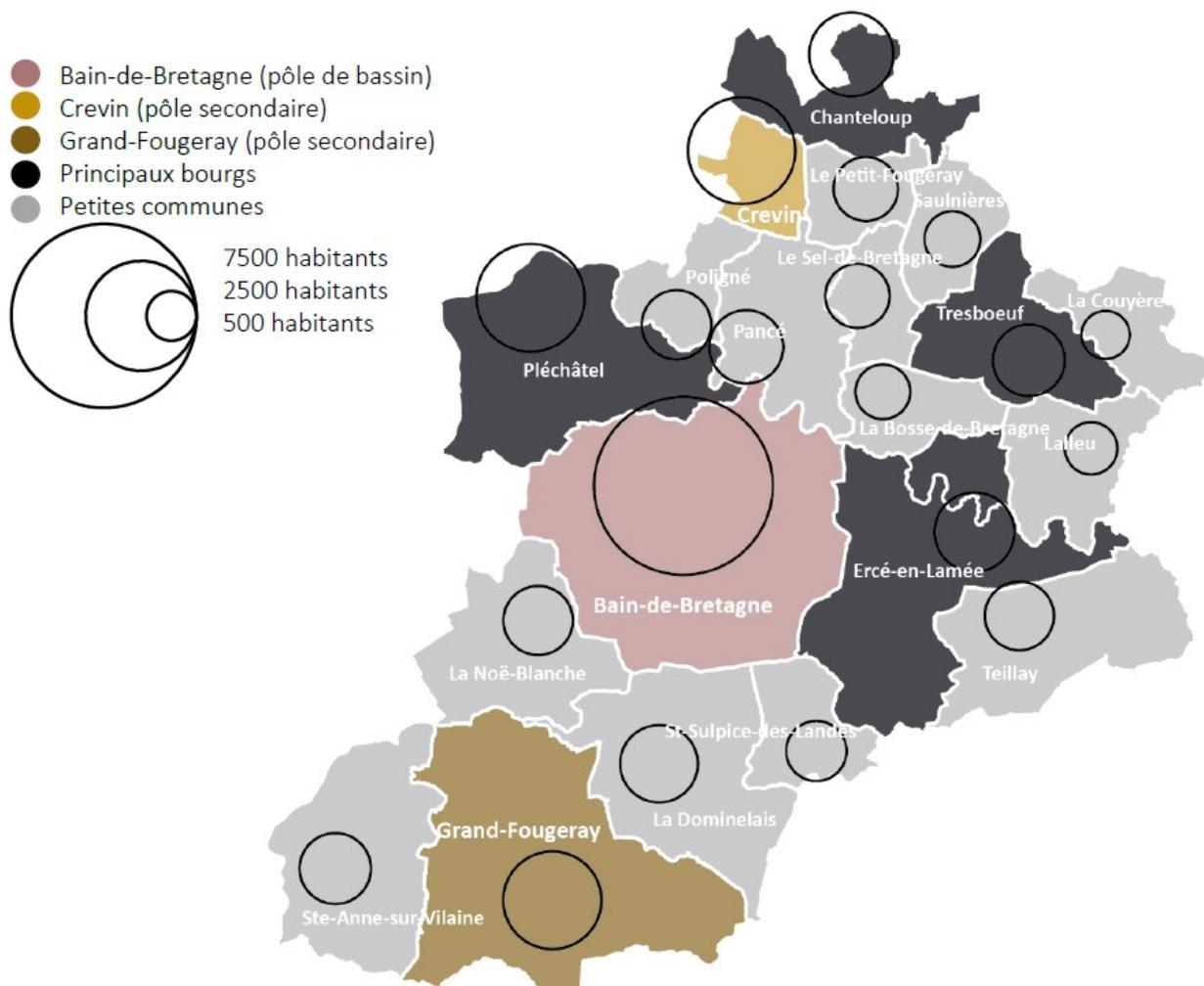
-  Aire urbaine de Rennes
-  Rennes Métropole
-  Territoires voisins
-  Bretagne porte de Loire Communauté
-  Périmètre du SCoT



*Illustration 1 : Localisation de la Communauté de communes*  
(source : dossier)

Le territoire bénéficie d'effets d'attraction et d'entraînement de l'agglomération rennaise de par son appartenance à la troisième couronne de l'aire urbaine de Rennes et sa localisation sur l'axe Rennes-Nantes (RN 137).

1 Née au 1er janvier 2017 de la fusion des deux ex-communautés de communes de Moyenne Vilaine et Semnon et du Pays de Grand-Fougeray.



*Illustration 2 : Armature du territoire*  
(source : dossier)

L'armature du territoire repose sur la ville de Bain-de-Bretagne<sup>2</sup>, identifiée comme pôle de bassin, et dans une moindre mesure sur les deux pôles secondaires que sont Crevin et Grand-Fougeray. Dans ce territoire rural, seule Bain-de-Bretagne dépasse les 3 000 habitants, et treize communes ont moins de 1 200 habitants. Les dynamiques à l'œuvre présentent de fortes disparités d'une commune à l'autre : l'attractivité démographique profite particulièrement aux communes périurbaines du Nord du territoire (en raison de la proximité du pôle d'emplois rennais) tandis que la partie Sud connaît une dynamique de construction moins soutenue et des phénomènes de déprise du parc ancien plus marqués.

Le patrimoine naturel de la communauté de communes est relativement riche ; de forts enjeux environnementaux sont notamment identifiés avec la présence du site Natura 2000 « Marais de Vilaine » au sud-ouest du territoire ainsi que de plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).

### 1.1.2 Plans-programmes à l'échelle de la Communauté de communes

Le présent PLUi vaut programme local de l'habitat (PLH) ; l'Ae relève l'intérêt de cette approche intégrée.

La communauté de communes ne dispose pas de zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales à l'échelle intercommunale.

<sup>2</sup> Avec 7 405 habitants, Bain-de-Bretagne concentre plus de 20 % de la population intercommunale (source : Insee, RP2016).

## 1.2 Présentation du projet de PLUi-H

Le projet de PLUi-H faisant l'objet du présent avis a été arrêté en Conseil de Communauté le 18 avril 2019. Le scénario de développement retenu vise une croissance moyenne de la population d'environ 1,8 % par an, soit l'accueil de près de 9 945 habitants supplémentaires d'ici 2035.

Le PLUi-H prévoit la réalisation de 4 781 logements<sup>3</sup> sur les 15 prochaines années, ce qui correspond à une production annuelle de 319 logements en moyenne. 1 774 logements, soit 37 % de la programmation, sont prévus au sein des enveloppes urbaines.

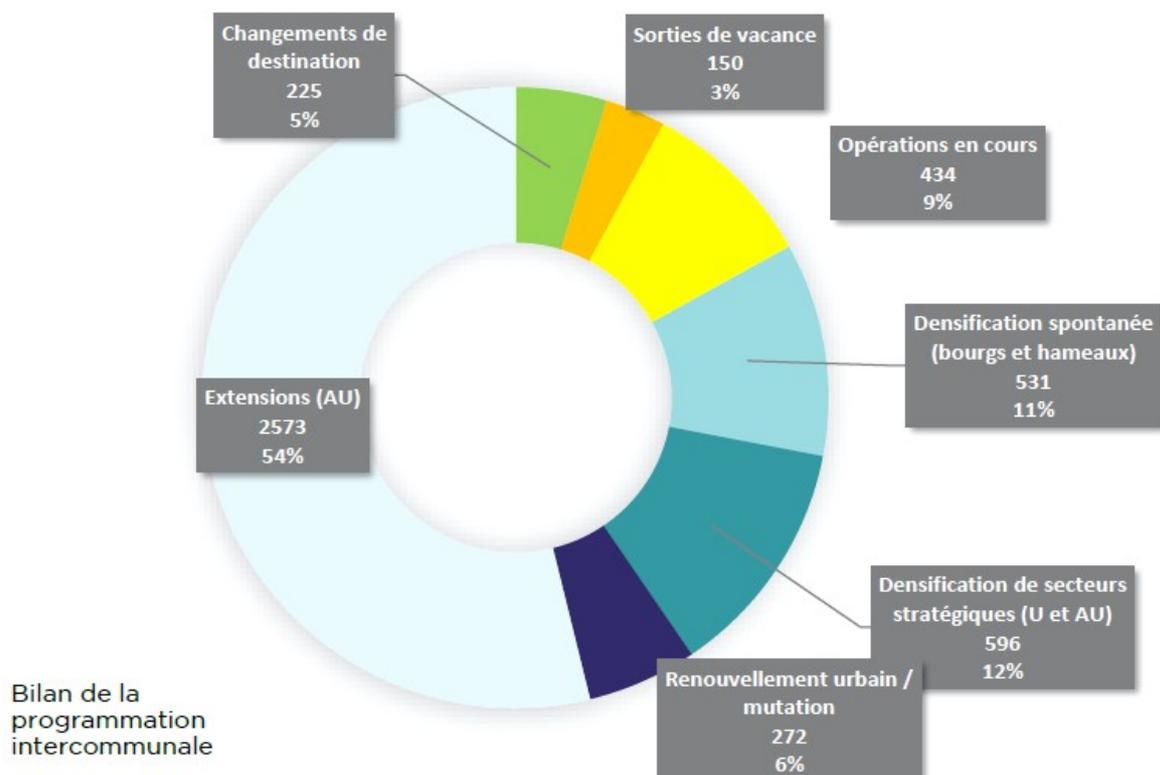


Illustration 3 : Programmation de logements à l'échelle intercommunale (source : dossier)

Au total, les besoins d'extension urbaine pour l'habitat sont de 152,2 hectares. Les besoins d'extension de tous types (zones d'activités, zones résidentielles, équipements, infrastructures...) sont estimés à 267,86 ha, dont environ 99 ha pour l'activité économique et 16 ha pour les équipements et infrastructures. L'ensemble des zones à urbaniser identifiées dans le projet de PLUi-H concernent environ 0,6 % du territoire ; celles-ci se décomposent en zones 1AU (ouvertes à l'urbanisation), qui représentent 66,8 % des zones à urbaniser (179 ha sur 268), et en zones 2AU (non ouvertes à l'urbanisation immédiate).

## 1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de PLUi-H identifiés par l'autorité environnementale

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, et des politiques nationales – plan biodiversité et stratégie bas carbone notamment – les enjeux environnementaux du projet identifiés comme prioritaires par l'autorité environnementale sont :

3 96 constructions par an (soit 30,1 % de la production neuve) à Bain-de-Bretagne, respectivement 27 et 25 constructions par an à Crevin et Grand-Fougeray, et 145 constructions par an dans les 17 pôles de proximité.

- **la soutenabilité du projet en termes de consommation des ressources (sols, énergie, eau potable) et d'émissions (déchets, pollutions et gaz à effet de serre) :** la préservation de la qualité agro-naturelle des sols, de l'eau et de l'air, la contribution à l'atténuation du changement climatique, la promotion de la mobilité durable et le développement des énergies renouvelables et de la sobriété énergétique ;
- **la préservation des espaces agro-naturels et la qualité des masses d'eau :** la sobriété foncière, le respect des continuités et équilibres écologiques, de la biodiversité et des paysages caractéristiques du territoire ;
- **l'adéquation du projet avec la sécurité et le bien-être de la population :** les risques naturels et technologiques, le cadre de vie et une bonne gestion des mobilités.

L'avis de l'Ae s'attache en priorité à rendre compte de l'examen du projet de PLUi-H au regard de la méthodologie de l'évaluation et des enjeux environnementaux cités ci-dessus.

## 2 Qualité de l'évaluation environnementale

### 2.1 Organisation générale et présentation des documents

#### 2.1.1 Structure et rédaction des documents

Le rapport de présentation du PLUi-H est constitué de quatre tomes, le dernier contenant notamment l'évaluation environnementale et le résumé non technique. Puisque le PLUi vaut programme local de l'habitat, le dossier contient également le Programme d'Orientations et d'Actions.

Le dossier est bien structuré, les sommaires gagneraient à être plus détaillés pour permettre au lecteur de naviguer aisément entre les multiples pièces du dossier.

#### 2.1.2 Qualité des illustrations

D'une manière générale, les illustrations proposées sont pertinentes. L'Ae relève toutefois plusieurs éléments qui gagneraient à être améliorés, pour une meilleure appréhension du dossier par le lecteur. En particulier, **le règlement graphique tel qu'il est présenté dans le dossier ne permet pas une information correcte du public, nécessaire lors de l'enquête publique, dans la mesure où les options graphiques retenues ne distinguent pas suffisamment les différentes zones.** Plusieurs cartographies sont par ailleurs proposées sans légende<sup>4</sup>, ou incomplètes (figurés manquants<sup>5</sup>).

#### 2.1.3 Résumé non technique

Le résumé non technique reprend les éléments essentiels du rapport de présentation et présente les grandes lignes du projet de PLUi-H. Il est toutefois peu concret concernant le projet, notamment du fait de l'absence d'illustrations.

**Enfin, plusieurs éléments du dossier gagneraient à être améliorés pour la compréhension du public. En particulier, des sommaires plus détaillés, l'amélioration de la lisibilité des cartes et l'ajout de synthèses cartographiques dans le résumé non technique faciliteraient l'appréhension du dossier.**

4 Cartes localisant les zones à urbaniser par commune au sein du tome 4 du rapport de présentation par exemple.

5 À titre d'exemple, les numéros associés aux fiches d'évaluation environnementale sectorielles ne sont pas systématiquement reportés sur les cartes des zones à urbaniser par commune.

**L'Ae recommande de structurer et d'illustrer le dossier de manière à garantir une bonne information du lecteur lors de l'enquête publique.**

## 2.2 Qualité de l'analyse

**L'Ae constate que, contrairement aux exigences du code de l'urbanisme<sup>6</sup>, le dossier ne contient aucun scénario ou alternative au projet**, que ce soit concernant les hypothèses de croissance, le niveau d'urbanisation nouvelle ou encore la répartition du renouvellement et de l'extension urbaine.

Cette absence de justification des choix fait particulièrement défaut, certaines extensions urbaines étant prévues dans des espaces sensibles sur les plans paysagers ou écologiques. En effet, le niveau d'impact potentiel (sans mesures de réduction d'impact) est estimé comme moyen sur près de 20 secteurs destinés à être urbanisés, et comme fort – voire très fort – sur 8 autres secteurs.

**Il en résulte une insuffisante explication et justification, sous l'angle environnemental, des choix réalisés aux différentes échelles d'analyse, y compris la localisation et la configuration des extensions d'urbanisation.**

### 2.2.1 Méthodologie de l'évaluation

Le dossier propose une analyse des atouts et contraintes de l'ensemble des secteurs d'urbanisation future (zones AU), au regard de quatre thématiques : « Environnement », « Activités agricoles », « Aménités et équipements »<sup>7</sup> et « Risque, pollution et nuisance ».

Chaque zone AU fait ainsi l'objet d'une grille d'évaluation synthétique constituée de plusieurs critères associés à un degré d'opportunité allant de très faible à fort. Une notation (plus ou moins parlante au regard de la diversité des critères) est ensuite attribuée par thématique, et des mesures de réduction des impacts environnementaux sont définies.

**Les mesures proposées se révèlent cependant globalement insuffisantes pour garantir l'absence d'incidences résiduelles notables.<sup>8</sup> De plus, aucune mesure d'évitement n'est mentionnée explicitement dans cette partie du dossier<sup>9</sup>, et la question de la compensation n'est pas évoquée.**

**L'Ae constate par ailleurs que les potentielles incidences des STECAL<sup>10</sup> et des emplacements réservés sur l'environnement ne sont pas évoquées, et a fortiori pas évaluées.**

Le rapport environnemental contient une évaluation à l'échelle intercommunale, par thématique environnementale. Cette évaluation est bien structurée : l'état initial est rappelé pour chaque thématique, puis les effets négatifs et positifs du plan sont présentés et associés à des mesures et indicateurs de suivis. **L'évaluation proposée à l'échelle intercommunale est exhaustive, mais elle reste trop superficielle sur certaines thématiques, notamment du fait du manque de spatialisation des effets du plan.** A titre d'exemple, le rapport mentionne l'augmentation potentielle du nombre de véhicules en circulation (de l'ordre de 5 500 véhicules sur 15 ans), mais ne précise pas les zones sur lesquelles cette augmentation est susceptible d'avoir un impact notable.

6 L'article R151-3 du code de l'urbanisme précise le contenu du rapport d'évaluation environnementale.

7 La thématique « Aménités et équipements » comporte : l'intégration urbaine et paysagère, la proximité des services et équipements, et la desserte par les réseaux. Les aménités sont les aspects et disponibilités agréables.

8 Le dossier ne propose d'ailleurs pas d'évaluation des impacts résiduels, mais uniquement des « impacts sans prise en compte des mesures ».

9 La ligne du tableau associée est toujours vide, mais quelques mesures d'évitement sont mentionnées dans la partie « contraintes », à savoir l'ajustement de plusieurs zones de projet du fait de la proximité d'un site d'exploitation.

10 STECAL : secteurs de taille et capacité d'accueil limitées. Les STECAL sont délimités au sein des zones agricoles ou naturelles des PLU (zones A et N). Ils sont limités et exceptionnels.

Compte tenu des éléments évoqués précédemment, l'Ae constate que l'évaluation environnementale rapportée dans le dossier reste inaboutie, faute notamment d'une analyse des possibilités d'évitement et d'une démarche de réduction des incidences menée à son terme. Les incidences sur l'environnement des STECAL et des emplacements réservés ne sont pas évaluées.

*L'Ae recommande de compléter l'évaluation environnementale avec les éléments nécessaires (mesures ERC, évaluation des zones à urbaniser, des STECAL) et de préciser pour chaque zone à urbaniser les mesures d'évitement, de réduction, ou, à défaut, de compensations prévues pour garantir l'absence d'incidences résiduelles notables.*

### 2.3 Critères et indicateurs de suivi

Le dispositif de suivi des effets du PLUi-H est constitué de plusieurs indicateurs pour lesquels est précisée la source. Ce dispositif doit permettre de vérifier au fur et à mesure que la mise en œuvre du projet s'inscrit bien dans la trajectoire fixée, notamment quant à la maîtrise des incidences sur l'environnement et de mesurer l'influence du PLUi-H sur ces résultats.

Dans cette perspective, les indicateurs choisis demandent à être associés, autant que possible, à un état zéro, une périodicité de mise à jour des données ainsi que des objectifs précis (chiffrés si possible) permettant une évaluation des effets.

Dans l'ensemble, les thématiques font l'objet de critères et indicateurs de suivi adaptés et suffisants ; l'Ae note toutefois que :

- le suivi de la trame verte et bleue se limite au calcul du linéaire de haies et au nombre de changements de destination, sans considération des zones humides et des autorisations de défrichement/déboisement qui peuvent pourtant avoir un impact notable, et sans prise en compte de la connectivité du réseau bocager ;
- l'indicateur retenu pour les risques naturels (nombre de personnes habitant dans une zone inondable) mériterait d'être complété, a minima, par le suivi des arrêtés de catastrophe naturelle par commune et par type d'aléa.

*L'Ae recommande de compléter le dispositif de suivi, d'une part par la mise en place de critères et indicateurs à même de vérifier l'efficacité des mesures d'évitement ou de réduction des incidences du projet sur la trame verte et bleue ainsi que les risques naturels, et d'autre part par l'indication d'un état zéro, d'une périodicité de mise à jour des données et d'objectifs précis associés aux différents indicateurs.*

*L'Ae recommande, compte tenu de l'échéance assez lointaine du PLUi-H (2035) et dans un contexte évolutif (économique, démographique, environnemental), de prévoir dès à présent l'établissement de bilans intermédiaires à une périodicité d'environ 5 ans de manière à pouvoir reconsidérer éventuellement la stratégie de développement et les mesures à caractère environnemental mises en œuvre.*

### 2.4 Articulation du PLUi-H avec les autres plans et programmes

Le PLUi-H doit être compatible ou prendre en compte un certain nombre de documents, plans et programmes de rang supérieur. Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) constitue le document cadre majeur pour justifier la compatibilité du PLUi-H avec ceux-ci, ou, le cas échéant, leur prise en compte. Il définit notamment les limites dans lesquelles doit se tenir l'urbanisation et fixe des orientations en matière d'articulation entre urbanisme et mobilité ainsi que les contours et règles de gestion de la trame verte et bleue<sup>11</sup>.

11 Réseau formé de continuités écologiques terrestres (trame verte, notamment constituée des boisements et du bocage) et aquatiques (trame bleue, notamment constituées des cours d'eau et zones humides).

Le Scot du Pays des Vallons de Vilaine, approuvé le 7 juin 2017, a été révisé le 21 février 2019.<sup>12</sup> Il prévoit une enveloppe foncière maximale de 347,6 ha pour la Communauté de communes à horizon 2035, et fixe par ailleurs un objectif de production annuelle de 324 logements sur le territoire ainsi qu'un confortement de l'armature urbaine. Dans l'ensemble, le projet de PLUi-H paraît compatible<sup>13</sup> avec le Scot.

La compatibilité du projet de PLUi-H avec les plans et programmes est évoquée plus précisément dans la suite de l'avis, au regard des enjeux concernés.

### 3 Prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi-H

#### 3.1 Organisation spatiale et artificialisation des sols

##### 3.1.1 Consommation d'espace et organisation spatiale

###### • Consommation d'espace globale

Le scénario de développement retenu vise une croissance moyenne de la population d'environ 1,8 %, dans le prolongement de la dynamique passée selon le rapport de présentation. L'Ae constate cependant que les dernières données de l'Insee montrent un ralentissement de la croissance démographique de la Communauté de communes depuis le début des années 2010, avec un taux nettement inférieur à 1 % (+0,68 %). **Contrairement à ce qui est annoncé, le scénario retenu inscrit donc le développement du territoire dans la perspective d'une forte croissance démographique (plus que le doublement du rythme annuel). Ce scénario de développement ambitieux n'est pas sans conséquences sur la consommation foncière et sur le concours à la dynamique migratoire vers le territoire élargi du pays de Rennes. Au minimum, il doit se traduire par la prise de mesures d'évitement très fortes en termes de foncier.**

L'Ae remarque par ailleurs que le dossier présente le scénario de développement sans autre alternative de développement analysée et sans explicitation des modalités de calcul (par exemple liées au desserrement des ménages), qui permettraient d'analyser ce choix vis-à-vis de la capacité environnementale du territoire à accueillir cette population.

L'Ae souligne que le principe d'une prévision démographique supérieure à la réalité, généralisé à l'ensemble des collectivités compétentes en matière d'urbanisation, entraîne nécessairement une consommation inutile de sols et terres agricoles et un risque pour les milieux naturels susceptibles d'être dégradés par une pression excessive (eaux, sols...).

**Les besoins en foncier dans le cadre du projet de PLUi-H s'élèvent à 342 ha<sup>14</sup>, soit une consommation potentielle moyenne de 22,8 ha par an, et non 17,8 ha par an comme indiqué dans le rapport de présentation. Le projet s'inscrit donc dans une trajectoire d'augmentation de la consommation d'espace à l'opposé des récentes orientations nationales en termes de développement durable<sup>15</sup>.**

12 Suite à la fusion, le Scot du Pays des Vallons de Vilaine a été choisi comme Scot de rattachement pour les 20 communes par délibération du Conseil de Communauté du 2 mars 2017 (intégration de 4 communes : Sainte-Anne-sur-Vilaine, Grand-Fougeray, La Dominelais, Saint-Sulpice-des-Landes).

13 La compatibilité implique une obligation de non-contrariété des orientations présentes dans le Scot, et sous-entend une certaine marge de manœuvre pour préciser ces orientations.

14 Estimation de la DDTM d'Ille-et-Vilaine qui prend en compte, notamment, les opérations en cours ainsi que les secteurs stratégiques en densification situés en zone urbaine (hors secteurs de taille et capacité d'accueil limitées). (Source : avis de l'État sur le PLUi-H).

15 Notamment le Plan biodiversité du 4 juillet 2018, dont l'action 10 vise à « définir en concertation avec les parties prenantes l'horizon temporel pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette et la trajectoire pour y parvenir progressivement ». Voir aussi le Plan national d'adaptation au changement climatique ou la récente instruction du Gouvernement pour une gestion économe de l'espace ou encore l'objectif 31 de la BreizhCop, en cours de concertation avec les collectivités bretonnes, qui

Le PLUi-H prévoit la construction de 1 399 logements en densification ou renouvellement, soit 32 % de la production de logements à l'échelle intercommunale (qui va de 7 à 48 % au niveau communal). **L'Ae constate que les ambitions de développement de la majorité des communes sont supérieures à leur potentiel de densification et de renouvellement urbain, entraînant de fait une consommation foncière nette importante.** En particulier, les communes de Noë-Blanche, Pancé et Saulnières dépassent les enveloppes foncières fixées par le Scot sur 15 ans.

Une OAP thématique sur la densification spontanée<sup>16</sup> a été réalisée ; l'Ae relève les qualités pédagogiques de celle-ci.

Concernant le parti d'aménagement, si le projet présenté dans le rapport de présentation est conforme au Scot, l'ambition en faveur de la maîtrise de l'étalement urbain est insuffisante, en particulier concernant la densité prévue dans les bourgs ruraux, de 15 logements à l'hectare, alors que la référence régionale<sup>17</sup> est à 20 logements/ha minimum (et beaucoup plus en agglomération).

169 STECAL sont définis sur le territoire, pour un total de près de 400 ha. **L'Ae rappelle que les STECAL sont des dispositifs à caractère exceptionnel et que la gestion économe du foncier doit viser l'ensemble des types d'extension de l'urbanisation.**

**L'Ae recommande :**

**- d'argumenter le scénario démographique retenu et de le revoir, de manière à aboutir à un projet raisonné, en phase avec les trajectoires démographiques soutenables pour le territoire et les récentes orientations en termes de développement durable,**

**- de définir une trajectoire et une cible de consommation foncière compatible avec les engagements nationaux de zéro artificialisation nette à traduire dans le projet.**

• Séquencement de l'urbanisation et répartition spatiale

Le séquencement de l'urbanisation est bien explicité dans le volet programmatique des OAP sectorielles, qui détaille pour chaque commune l'échéance prévisionnelle des opérations de densification, de renouvellement urbain et d'extension. L'Ae note toutefois que cet échéancier n'inclut pas l'articulation avec l'objectif de diminution du taux de logements vacants, objectif qui nécessite d'être décliné à l'échelle locale compte tenu des situations communales très différentes. Par ailleurs, la forte proportion de zones 1AU (64 % de la production totale) ne permet pas, de fait, de limiter l'artificialisation des sols sur le court-terme.

• Zones d'activités et commerces

L'Ae note qu'une identification du foncier disponible en densification des zones économiques (zonées UE) a été menée ; le potentiel est estimé à 15,5 ha soit 16,4 % des besoins. Les besoins en extension sont estimés à 99 ha pour l'activité économique ; 7 zones sont ouvertes à l'urbanisation à court terme, et font donc l'objet d'OAP.

**Plusieurs de ces extensions sont prévues dans des espaces sensibles sur les plans paysagers ou écologiques. Est en particulier concerné le projet d'extension d'un parc d'activité de « La Nowak » à Pancé, sur 1,3 ha dont 1 ha de zones humides. Au regard des enjeux que présente ce secteur, l'Ae considère que ce choix d'extension ne répond pas à l'obligation de la séquence ERC en particulier la priorité d'évitement.** Par ailleurs, dans les sous-bassins identifiés par le Sage Vilaine<sup>18</sup> comme prioritaires pour la diminution des flux d'azote d'une part, et vis-à-vis de la gestion de l'étiage d'autre part (soit la

---

poursuit l'ambition de « mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels » et « faire du renouvellement urbain la première ressource foncière pour la Bretagne ».

16 Densification de l'habitat qui ne résulte pas d'une politique publique volontariste, et est le résultat de l'évolution naturelle.

17 Programme Pluriannuel d'Intervention de l'Établissement Public Foncier.

majeure partie du territoire, dont la commune de Pancé), la destruction de zones humides est interdite sauf exceptions.

***L'Ae recommande à la commune de mettre en œuvre l'évitement et la réduction d'impact du projet d'extension du parc d'activité de « La Nowak » à Pancé et, pour les impacts qui n'ont pas pu être évités ou réduits, des compensations (à fonctionnalité environnementale équivalente) qui devront être mises en place s'il venait à se réaliser.***

**Dans un autre registre, l'aménagement de la zone « Château-Gaillard » de 38 ha localisée en entrée de ville de Pléchâtel impacte fortement des exploitations agricoles et est par ailleurs susceptible d'avoir des incidences notables sur l'ambiance urbaine – notamment paysagère – de ce secteur (habitat individuel spontané).**

D'autres projets de zones d'activités sont susceptibles d'impacter des milieux spécifiques (tels que des zones humides) : ces projets sont évoqués dans la suite de l'avis, dans la partie Biodiversité du 3.2.

- Terres agricoles

L'Ae souligne la qualité de l'évaluation environnementale des incidences des extensions urbaines sur le foncier agricole, qui détaille notamment, pour chaque commune, le nombre d'exploitations concernées par un prélèvement substantiel de leur surface agricole utile. Cette évaluation pourrait utilement être complétée par une estimation du potentiel perdu en termes d'alimentation des populations locales (circuit court) et de biodiversité consécutive à la destruction des sols correspondants.

**L'ajustement de zones de projet pour tenir compte d'un site d'exploitation est évoqué à plusieurs reprises dans le dossier. Les incidences du projet sur la consommation de sols agricoles restent toutefois notables, sans qu'il soit fait mention de mesures de compensation environnementales (ou de perte de sols).**

Le projet de création du parc d'activités de proximité à Sainte-Anne-sur-Vilaine, est susceptible d'enclaver 1 ha de terres agricoles et donc de remettre en cause leur exploitation.

Près de 1 350 bâtiments sont identifiés en zone agricole (A) ou naturelle (N) comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination<sup>19</sup>, sans précision de la méthode et des critères de sélection. L'Ae note par ailleurs que les extensions et annexes autorisées en zone A et N par le règlement littéral peuvent, par effet de cumul (notamment avec le changement de destination), représenter une consommation foncière non négligeable.

**Il convient de préciser la méthode et les critères de l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, et d'encadrer les annexes et extensions possibles en zone A et N de manière à limiter la consommation foncière.**

### 3.2 Préservation du patrimoine naturel et paysager

Le territoire est soumis à de multiples pressions (artificialisation des sols en particulier) qui menacent les espaces remarquables sur les plans paysagers ou écologiques, mais également les milieux naturels « ordinaires », dont la reconnaissance et la protection est souvent moins prise en compte. L'analyse des incidences du projet de PLUi-H – en particulier des extensions d'urbanisation – sur les milieux naturels et éléments supports de la trame verte est bleue permet d'évaluer les impacts sur les habitats et espèces au-delà des espaces identifiés comme sensibles.

---

18 Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine, qui fixe des objectifs relatifs à la gestion quantitative et qualitative de l'eau.

19 Le changement de destination est le fait de faire passer un bâtiment, en totalité ou en partie, d'une utilisation à une autre. Ici, il s'agit de transformer des bâtiments agricoles en logements.

### 3.2.1 Biodiversité

- Trame verte et bleue (TVB)<sup>20</sup>

La trame verte et bleue est décrite dans le rapport de présentation, et fait l'objet d'une cartographie de synthèse des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques principaux et secondaires. Les cartographies produites sont toutefois peu exploitables à une échelle inférieure à celle de la communauté de communes. Le dossier ne met par ailleurs pas en évidence les obstacles aux continuités écologiques et les continuités écologiques fragilisées sur le territoire, informations pourtant indispensables pour une gestion effective de la trame.

***L'Ae recommande de compléter la partie relative à la trame verte et bleue du dossier par une déclinaison locale des obstacles aux continuités écologiques et des continuités écologiques fragilisées.***

La plupart des secteurs à urbaniser sont localisés en dehors des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. **Toutefois certaines zones AU se trouvent au sein de milieux connectés, en particulier dans la sous-trame bocagère, mais aussi dans les sous-trames boisements ainsi que zones humides et ruisseaux, ce constat interroge sur la mise en œuvre effective d'évitement des incidences sur l'environnement.**

**L'Ae attire l'attention sur le projet d'urbanisation à long-terme du secteur « Rue de la promenade » à Crevin, situé à proximité immédiate d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, pour lequel les mesures définies dans l'OAP se révèlent insuffisantes pour garantir l'absence d'incidences sur la ZNIEFF (dont la présence n'est d'ailleurs pas rappelée).**

Plusieurs projets d'extension urbaine sont susceptibles d'impacter des zones humides (en plus du projet de parc d'activité à Pancé déjà mentionné pour son impact direct sur ces milieux naturels). **L'Ae attire notamment l'attention sur les projets de parc d'activité du Grand-Fougeray 1 et 2 et des « Ajoncs d'Or » à Teillay, ainsi que sur le projet d'équipement sportif à « La Haute Fevraie » à Chanteloup, tous situés sur des secteurs qui comportent une ou plusieurs zones humides.** L'Ae souligne qu'exclure les zones humides inventoriées du périmètre des zones d'aménagement n'est pas toujours suffisant pour protéger leur fonctionnalité, ce qui exige d'étudier chaque situation au cas par cas et d'adapter l'aménagement des secteurs de manière à éviter tout impact potentiel<sup>21</sup> et maintenir la fonctionnalité.

***L'Ae recommande de supprimer l'ouverture à l'urbanisation des secteurs contenant des zones humides ou, a minima, de compléter substantiellement les OAP associées afin de garantir une bonne prise en compte de cet enjeu, en application de la démarche éviter réduire compenser.***

Certaines zones humides à enjeu<sup>22</sup> sont situées en milieu urbain. Pour une meilleure protection de celles-ci, il conviendrait de les classer en zone naturelle.

Globalement, le projet de PLUi-H permet une bonne préservation des boisements significatifs et de la trame bocagère (y compris sur les zones destinées à être urbanisées). L'Ae constate toutefois que les boisements ne présentant *a priori* pas d'enjeu écologique<sup>23</sup> ou paysager majeur bénéficient d'une faible protection malgré leur intérêt pour la biodiversité ordinaire et pour l'atténuation du changement climatique.

L'Ae relève les qualités pédagogiques de l'OAP thématique sur le bocage ; l'OAP pourrait utilement être complétée avec des principes d'aménagement visant la protection et la restauration de l'ensemble des

20 Réseau formé de continuités écologiques terrestres (trame verte, notamment constituée des boisements et du bocage) et aquatiques (trame bleue, notamment constituées des cours d'eau et zones humides).

21 Notamment l'isolement d'une zone humide des milieux naturels connexes.

22 Notamment les secteurs « Sous la Bordais » à Bain-de-Bretagne et « Denioche » au Grand-Fougeray, parties intégrantes de corridors écologiques.

23 Tels que Natura 2000, site classé ou inscrit, ZNIEFF de type I.

éléments qui constituent la trame verte et bleue. **L'Ae souligne par ailleurs, qu'au-delà des impacts potentiels de l'urbanisation sur la trame verte et bleue, se pose la question de la perte de biodiversité ordinaire, non évaluée dans le dossier.**

Le projet de PLUi-H œuvre contre la prolifération des plantes invasives en listant (en annexe du règlement) les espèces végétales invasives du bassin versant de la Vilaine et en interdisant leur plantation.

- Trame noire, lutte contre la pollution lumineuse

L'aménagement urbain est un levier significatif de lutte contre la pollution lumineuse, néfaste aux espèces vivantes et souvent aux économies d'énergie, mais également susceptible d'impacter notablement le cadre de vie. La Communauté de communes ne semble pas s'être saisie du sujet : le PLUi-H n'intègre pas de préconisations en termes de diminution de la pollution lumineuse, alors même que celle-ci présente un enjeu majeur pour un équipement culturel du territoire, à savoir l'observatoire astronomique de La Couyère. Celui-ci est en effet à peine évoqué dans le dossier, qui ne mentionne d'ailleurs pas l'existence d'un périmètre de protection contre la pollution lumineuse (d'un rayon de 10 km) autour de l'observatoire du fait de son inscription dans la liste des sites d'observation exceptionnels.

**Au regard des enjeux pour la biodiversité et des potentiels conflits d'usages entre cet observatoire et l'aménagement urbain du territoire, l'Ae attire l'attention sur la gestion de la pollution lumineuse due aux éclairages nocturnes (tels que l'éclairage des serres, l'éclairage public, l'éclairage de zones d'activité) afin de garantir l'absence d'incidences notables sur l'environnement.**

- Incidences Natura 2000

La majeure partie de la zone Natura 2000 « Marais de la Vilaine » fait l'objet d'un classement protecteur en zone Nn, et aucun secteur de projet (1AU, 2AU, STECAL) n'est prévu sur le site Natura 2000. L'Ae constate cependant qu'une parcelle de 1 100 m<sup>2</sup> est classée en zone agricole, sans évaluation des incidences potentielles de ce classement alors qu'il permet notamment la construction d'une extension ou annexe au bâtiment existant.

La prise en considération des incidences du PLUi-H sur le réseau Natura 2000 consiste par ailleurs essentiellement en une vérification de l'absence de recouvrement entre urbanisation nouvelle et périmètre du site ; les effets indirects (distants) possibles comme, par exemple, les incidences de la pollution des eaux sont rapidement évoqués mais non analysés. **Il ne s'agit donc pas d'une évaluation Natura 2000 complète conforme aux exigences réglementaires<sup>24</sup>.**

**L'Ae recommande d'intégrer dans le dossier une évaluation complète et argumentée des incidences (y compris indirectes) du projet sur le site Natura 2000, indispensable pour définir les incidences précises du PLUi-H.**

### 3.2.2 Sites, paysages et patrimoine bâti

A travers la protection de la trame verte et bleue, et notamment des haies et talus, le PLUi-H protège également les structures paysagères.

La perception du paysage va toutefois nécessairement évoluer au niveau des secteurs ouverts à l'urbanisation. A ce sujet, l'Ae constate que l'insertion urbaine et paysagère, jugée « peu évidente » sur de nombreux secteurs de projet, est considérée comme un enjeu mineur, et en aucun cas comme un frein à l'urbanisation<sup>25</sup>. Le constat d'un enjeu paysager ne donne d'ailleurs pas lieu à de véritables mesures en dehors de la préservation des haies existantes ou de l'aménagement de lisières en espace vert, ce qui va

24 Cf. décision de la Cour de justice de l'Union européenne du 7 novembre 2018.

25 Une insertion urbaine et paysagère peu évidente sur un secteur à proximité des réseaux, équipements et services donne lieu à un bilan atouts/contraintes neutre concernant l'opportunité d'urbaniser le secteur.

plus dans le sens d'une démarche de réduction de l'incidence (masquage) que d'évitement (réflexion paysagère globale, conception et implantation de bâti en cohérence avec l'ambiance urbaine par exemple).

Les dispositions du règlement littéral (prescriptions relatives à la taille des bâtiments ou encore leur aspect extérieur) permettent toutefois de limiter, de fait, les impacts négatifs des constructions sur la qualité du paysage.

S'agissant du patrimoine bâti, l'Ae note qu'il a été inventorié et que toute destruction partielle ou totale d'un élément de petit patrimoine, d'une construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural ou d'un bâtiment repéré comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (zones A et N) doit faire l'objet d'un permis de démolir.

### 3.3 Milieux aquatiques, aspects qualitatifs et quantitatifs

En matière de gestion de la ressource en eau, le territoire est soumis aux décisions des documents de rang supérieur que sont le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne 2016-2021 et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine, qui fixent des objectifs relatifs à la gestion quantitative et qualitative de l'eau.

#### 3.3.1 Ressource en eau potable

La couverture des besoins en eau du territoire est actuellement assurée par des ressources propres, souterraines et à faible potentiel, et des importations, depuis la Collectivité Eau du Bassin Rennais (CEBR) notamment. **Dès lors, la couverture des besoins futurs ne peut être envisagée que dans le cadre des potentialités des interconnexions. Le dossier ne contient pas d'évaluation du potentiel de production d'eau en propre et des importations possibles au regard des perspectives de développement des collectivités voisines et de l'impact du changement climatique.**

***L'Ae recommande de compléter l'évaluation environnementale par une estimation des possibilités réelles d'export de la part des collectivités voisines qui prennent en compte leurs perspectives de développement ainsi que l'impact du réchauffement climatique (récurrence des sécheresses et étiages sévères) sur la disponibilité et la qualité de la ressource en eau.***

Au-delà de la question de l'approvisionnement en eau potable, l'évaluation doit porter sur les impacts des prélèvements (qu'ils se fassent sur les eaux superficielles ou souterraines), qui ne sont pas sans incidence notamment sur l'hydrologie (quantité et qualité) des cours d'eau et, par conséquent, sur leur état écologique.<sup>26</sup> Ces enjeux ne sont pas identifiés dans l'évaluation environnementale du PLUi-H, l'analyse étant centrée sur la satisfaction des besoins.

***L'Ae recommande de compléter l'évaluation environnementale du PLUi-H pour ce qui concerne l'approvisionnement en eau potable : caractérisation des incidences sur l'environnement, définition de mesures d'évitement, de réduction et de compensation adaptées, et mesures de suivi associées.***

Le territoire de la Communauté de communes est concerné par deux périmètres de protection de captages d'eau potable déclarés d'utilité publique.<sup>27</sup> **Le PLUi-H, notamment son règlement graphique, devra être cohérent avec les arrêtés de déclaration d'utilité publique de ces périmètres afin d'assurer une protection efficace de la ressource en eau potable.**

26 Compte-tenu de l'impact fort des étiages sur les milieux et espèces aquatiques, le SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 impose notamment, dans son chapitre 7, d' « assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'étiage » et particulièrement la mesure 7B-3 de plafonnement au niveau actuel des prélèvements à l'étiage.

27 Captages d'eau potable de la Boutratais au Grand-Fougeray et de Bonne Fontaine à Teillay.

### 3.3.2 Gestion des eaux usées et pluviales

Les perspectives de développement de Bretagne Porte de Loire Communauté sont étroitement liées aux enjeux de reconquête de la qualité des masses d'eau du territoire du PLUi-H qui sont, d'après l'état des lieux 2013, majoritairement en état moyen et médiocre.

Si la collectivité mentionne bien un objectif de reconquête des milieux aquatiques dans le PADD, l'Ae note que le dossier ne propose pas de mesure concrète visant à atteindre cet objectif (ni dans les OAP sectorielles, ni au sein d'une OAP thématique) et ne démontre pas l'acceptabilité (actuelle et future) des rejets d'eaux usées (y compris issus de l'assainissement non-collectif) et d'eaux pluviales pour les milieux naturels dans le contexte de tension sur les prélèvements quantitatifs décrits au paragraphe précédent.

***L'Ae recommande de caractériser l'incidence des rejets urbains sur les milieux récepteurs, de mieux définir et de compléter les mesures prévues en matière d'eaux pluviales et d'eaux usées, de démontrer que ces mesures sont a priori suffisantes pour assurer la compatibilité du projet de PLUi-H avec l'objectif d'atteinte du bon état écologique des masses d'eau tel que fixé dans le SDAGE Loire Bretagne, et de fixer les critères, indicateurs et modalités de suivi, permettant de le vérifier a posteriori.***

#### • Gestion des eaux usées

Outre les lacunes dans l'analyse des incidences des rejets évoqués supra, le dossier se révèle globalement pauvre en informations concernant les eaux usées : nombre de schémas d'assainissements sont anciens voire obsolètes, l'annexe sanitaire est très succincte, et l'état initial de l'environnement est incomplet sur la situation des conformités des stations d'épuration (STEP) (une STEP non conforme mentionnée alors que plusieurs STEP connaissent une non-conformité en 2018<sup>28</sup>).

L'évaluation environnementale proposée se limite globalement à l'estimation de l'augmentation des charges polluantes à traiter induite par le projet (évaluée à plus de 10 180 EQH) et à la comparaison de ces données avec la capacité des STEP existantes. Au regard de l'état des masses d'eau et des performances actuelles des petites STEP, la seule estimation des capacités résiduelles de traitement des stations est insuffisante.

***L'Ae recommande que le volet traitement des eaux usées du dossier soit mis à jour dans un objectif de cohérence territoriale des équipements, et de leurs performances, en lien avec les objectifs de bon état des milieux aquatiques.***

***L'Ae recommande, dans l'intervalle, de conditionner toute opération susceptible d'augmenter notablement la population d'un secteur raccordé à une STEP non conforme à la démonstration de l'acceptabilité des rejets d'eaux usées par le milieu.***

#### • Gestion des eaux pluviales

L'Ae note que seules 3 des 20 communes disposent d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales, et que la commune de Bain-de-Bretagne n'en fait pas partie malgré une sensibilité avérée<sup>29</sup>.

Le dossier contient plusieurs dispositions de nature à limiter l'imperméabilisation des sols et à maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales. **L'absence de démonstration de la capacité (actuelle et future) du milieu naturel à recevoir les rejets d'eaux pluviales mentionnée supra ne permet toutefois pas de garantir que ces dispositions seront suffisantes pour que le projet n'ait pas d'impact notable sur l'environnement.**

28 Données DDTM. Non conformité pour un mauvais fonctionnement de la station elle-même ou du réseau.

29 Le Scot du Pays des Vallons de Vilaine et le Sage Vilaine (disposition 133 du PAGD) incitent à la réalisation d'un schéma directeur des eaux pluviales pour la commune de Bain-de-Bretagne, considérée avec Crevin comme stratégique par rapport à l'intégration des enjeux de l'eau dans les documents d'urbanisme (source dossier).

### 3.4 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

#### 3.4.1 Risques naturels et technologiques

- Risque d'inondation

Quatre communes du territoire (Pléchâtel, Chanteloup, Poligné, Sainte-Anne-sur-Vilaine) sont concernées par un plan de prévention du risque inondation (PPRI) du bassin de la Vilaine.<sup>30</sup> Un atlas des zones inondables existe par ailleurs sur toutes les communes de BPLC hormis Saulnières et Sel-de-Bretagne ; l'aléa y est considéré comme faible.

Les zones de développement urbain sont à l'écart des secteurs exposés au risque.

- Autres risques naturels

L'Ae constate que le dossier ne détaille pas l'exposition du territoire au risque de retrait-gonflement des argiles, alors que trois communes (Pléchâtel, La Bosse-de-Bretagne et Pancé) ont des secteurs en aléa fort. Le dossier pourrait utilement être complété à ce sujet, notamment par une cartographie des secteurs en aléa fort. Les secteurs concernés sont toutefois en zone agricole ou naturelle, ce qui limite de fait l'exposition au risque.

Le territoire est également exposé à un risque de feux de forêt moyen sur quatre communes, un risque de mouvements de terrains, un risque tempête, un risque radon et une sismicité faible. Le dossier fait état de ces risques, mais ne prend toutefois pas en compte la forte probabilité de l'aggravation des risques naturels par le changement climatique.

L'Ae note que le dossier ne contient pas de dispositions visant à informer sur les principales espèces allergisantes en Bretagne et à limiter la plantation de telles plantes.

- Risques technologiques

Le territoire est concerné par trois principaux risques technologiques : transport de matières dangereuses, risque industriel<sup>31</sup> et risque de rupture de digue.

L'Ae note que le dossier n'aborde pas le sujet des rayonnements non ionisants (impacts potentiels sur la santé liés aux lignes à haute ou très haute tension), alors que plusieurs zones à urbaniser à vocation d'habitat sont à proximité des tracés correspondants à ces lignes, et concernées par les recommandations et valeurs de références pour l'exposition des populations aux champs électromagnétiques.

Ainsi, une instruction de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité retient deux seuils : « *la position des ouvrages électriques par rapport aux lieux accessibles aux tiers doit être telle que le champ magnétique associé n'excède pas 100  $\mu$ Tesla dans les conditions de fonctionnement en régime permanent* » (rappel d'un arrêté ministériel du 17 mai 2001) ; l'instruction recommandait par ailleurs « *d'éviter, dans la mesure du possible, de décider ou d'autoriser l'implantation de nouveaux établissements sensibles (établissements hospitaliers, accueil de jeunes enfants) dans les zones qui sont exposées à un champ magnétique de plus de 1  $\mu$ Tesla* ».

**Les zones à urbaniser prévues à proximité de lignes HT ou THT (30AP) mériteraient des études complémentaires (mesures de champs électromagnétiques) pour évaluer le risque de dépassement du seuil de 1  $\mu$ Tesla sur les personnes sensibles (femmes enceintes, enfants).**

30 PPRI Seiche et Ise, PPRI Moyenne Vilaine et PPRI Vilaine Aval.

31 67 Installations Classées pour l'Environnement, dont 2 sites SEVESO et 38 exploitations d'élevage.

### 3.4.2 Déchets, sites et sols pollués

- Déchets

Le SMICTOM<sup>32</sup> des Pays de Vilaine est compétent pour la collecte des déchets recyclables, des ordures ménagères résiduelles ainsi que la gestion des déchetteries.

Malgré une baisse de la production de déchets par habitant ces dernières années, le projet de PLUi-H va engendrer une augmentation globale des volumes de déchets à collecter et à traiter de plusieurs centaines de tonnes d'ordures ménagères supplémentaires sur 15 ans selon le dossier. Un STECAL d'une superficie totale de 91 ha est dédié au développement de l'activité du site d'enfouissement des déchets.

- Sites et sols pollués

Aucune zone à urbaniser ne se situe au niveau d'un site pollué BASIAS<sup>33</sup>.

### 3.4.3 Bruit

Le territoire est concerné par l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres pour la route nationale RN137, la route départementale 737 et la voie ferrée.

Une étude loi Barnier a été réalisée pour réduire la marge de recul de 100 mètres au droit de la RN 137 à Bain-de-Bretagne (cinq secteurs d'étude) et à Poligné (un secteur d'étude). L'Ae note que le secteur n° 3 sur la commune de Bain-de-Bretagne est destiné à accueillir un programme d'urbanisation mixte, et donc pour partie des logements. **La diminution de la marge de recul sur ce secteur, de 100 à 40 m de l'axe de la RN137 (soit environ 25 m du bord de chaussée) nécessite d'être justifiée dans le dossier du fait des incidences sur l'exposition des personnes aux nuisances sonores et à la pollution, et insuffisamment évaluée en l'état. A minima, une étude acoustique détaillée évaluant les niveaux de bruit en façade et préconisant des solutions de protection du bruit (allant au-delà d'un simple renforcement de l'isolation acoustique des logements) pour en atténuer les effets serait nécessaire.**

**L'Ae attire par ailleurs l'attention sur la nécessaire gestion du développement de telles zones de mixité, et donc sur la nécessité d'évaluer en amont la compatibilité entre les activités (industrielles, commerciales ou artisanales) et l'habitat pour prévenir des gênes et conflits de voisinage souvent difficiles à résoudre a posteriori.**

### 3.5 Changement climatique, énergie, mobilité

En matière de lutte contre le changement climatique, le PADD prévoit de permettre le développement des énergies renouvelables, d'encourager l'usage de la voiture partagée, de développer les déplacements doux, d'inciter à la construction durable et de lutter contre la précarité énergétique.

Si ces grandes orientations témoignent d'une bonne compréhension des différents leviers de l'urbanisme au service de la lutte contre le changement climatique, en revanche, le projet de territoire incarné ici par le PLUi-H aurait gagné sur ce point à être enrichi par les travaux du plan climat air énergie territorial (PCAET) de l'EPCI, arrêté fin 2016. Ce plan climat, lancé avant les obligations réglementaires en la matière, n'a jamais fait l'objet d'une adoption définitive, cependant les élus se sont engagés à le réviser après les élections municipales de 2020. À ce titre, le PLUi-H aurait pu, dans une démarche itérative, être le lieu d'une anticipation intéressante de cette révision<sup>34</sup>.

---

32 Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères.

33 Banque de données qui dresse un inventaire des sites pollués ou susceptibles de l'être à l'échelle nationale.

L'Ae relève néanmoins différentes dispositions intéressantes dans le règlement du PLUi-H, notamment en zone U, avec l'autorisation explicite des éléments techniques et dispositifs de production d'énergie renouvelable (disposition prévue également en zone A) ou encore la mise en place du bonus de constructibilité de 20 % pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale ou énergétique.

## Mobilité

**L'absence de cartographie des réseaux (notamment modes actifs) et des flux de déplacements existants ne permet pas de percevoir l'articulation entre le projet d'urbanisation et les possibilités réelles de rabattement<sup>35</sup> vers les infrastructures de transport, et *a fortiori* la pertinence dudit projet.**

**L'Ae constate en effet que malgré la volonté affichée de resserrer le développement démographique et économique autour des principaux pôles desservis par les transports en communs et les aires de covoiturage, le PLUi-H prévoit la production d'environ 1 400 logements dans les communes non desservies, soit près du tiers des objectifs de production de logements en construction neuve. Le développement de ces communes entrainera nécessairement une augmentation des déplacements routiers et donc des émissions de gaz à effet de serre, des nuisances et de la pollution (ainsi qu'une consommation foncière plus importante au regard de la densité minimale imposée dans ces communes, plus faible que dans les polarités).**

L'absence d'analyse des incidences du projet sur l'augmentation des déplacements, au-delà de la simple estimation de l'augmentation du nombre de véhicules supplémentaires en circulation à l'échelle intercommunale, constitue une réelle carence. A minima, une étude des modifications des déplacements pendulaires, prenant en compte les principales nouvelles zones d'habitats et d'emplois, aurait permis d'estimer cet impact. Cela permettrait en outre d'évaluer par la suite les bénéfices potentiels liés aux actions entreprises par la communauté de commune, qui prévoit notamment de faciliter l'accès aux équipements générateurs de flux et aux pôles d'emplois et d'encourager à toutes les échelles du territoire la part des transports en commun, du covoiturage et des modes actifs<sup>36</sup>.

***L'Ae recommande de compléter le dossier, par un diagnostic de l'existant et une analyse des incidences du projet sur les déplacements dans une vision prospective et globale, et donc l'évolution des émissions de gaz à effet de serre, des nuisances et de la pollution induite par son projet, permettant également d'asseoir les mesures de suivi sur cette thématique.***

La présidente de la MRAe de Bretagne,



Aline BAGUET

34 Les PCAET sont obligatoires pour les intercommunalités de plus de 20 000 habitants ; ils doivent être élaborés avant fin 2018.

35 Il s'agit d'amener des voyageurs, notamment via des lignes de bus classiques, vers des lignes de transports collectifs lourds de type métro ou tramway.

36 Le projet de PLUi-H comprend notamment la création d'une nouvelle aire de covoiturage et d'un arrêt de transport en commun au niveau de l'extension du parc d'activités de Château-Gaillard.



Guichen, le 20 juin 2019

Bretagne porte de Loire Communauté  
A l'attention de Monsieur Yvon MELLET  
42, rue de Sabin  
35470 BAIN-DE-BRETAGNE

Réf. : PYR/AC/2018-116  
Suivi par Alain CHARIER / 02 99 57 08 81 / [a.charier@paysdesvallonsdevilaine.fr](mailto:a.charier@paysdesvallonsdevilaine.fr)

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH)  
**Projet arrêté soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

Monsieur le Président,

Bretagne porte de Loire Communauté (BpLC) a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) par délibération du Conseil communautaire le 18 avril 2019. Par courrier reçu le 10 mai dernier, et conformément aux articles L153-16, L132-9 et R153-4 du Code de l'urbanisme, vous m'avez transmis ce projet pour avis, qui doit être formulé dans un délai de 3 mois.

Les représentants du SCoT ont été associés à toutes les étapes du travail d'élaboration du PLUiH. Ce travail partenarial a permis de veiller à la bonne intégration des orientations et objectifs du SCoT, permettant ainsi d'assurer la compatibilité du PLUiH avec le SCoT, indispensable dans sa vocation de document intégrateur.

Par ailleurs, le SCoT a lui-même fait l'objet d'une révision, approuvée le 21 février 2019, afin d'intégrer les quatre communes de l'ancienne Communauté de Communes du Pays de Grand-Fougeray (Sainte-Anne-sur-Vilaine, Grand-Fougeray, La Dominelais, Saint-Sulpices-des-Landes), qui se retrouvaient en « zone blanche » suite au rattachement de Bretagne porte de Loire Communauté au SCoT du Pays des Vallons de Vilaine. L'objectif affiché était aussi de faciliter l'élaboration du PLUiH de BpLC et de s'inscrire dans votre calendrier.

C'est pourquoi, j'ai le plaisir de formuler un avis favorable sur le projet arrêté de PLUiH de BpLC.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma plus vive considération.

Le Président,  
Pierre-Yves REBOUX

**SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU  
PAYS DES VALLONS DE VILAINE**  
12, rue Blaise Pascal  
ZAE de la Lande rose  
BP 88051 - 35580 GUICHEN

Direction générale des services

Pennrenerzh ar servijoù

Direction de l'aménagement et de l'égalité  
Service Connaissance, Observation,  
Planification et Prospective

Personne chargée du dossier : Arnaud DEGOUYS,  
Chargé de la planification régionale et du SRADDET  
Tél. : 02 90 09 17 37  
Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Monsieur Yvon MELLET

Président de Bretagne porte de Loire Communauté  
42 rue de Sabin

35470 BAIN-DE-BRETAGNE

→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances

N° : 300984/DIRAM/SCOPP/AD

Rennes, le **31 JUIL. 2019**

Objet : Arrêt du projet Intercommunal du PLUi-H

Monsieur le Président,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Arrêt du projet Intercommunal du PLUi-H du 7 mai 2019 et je vous en remercie.

Dans le cadre de la démarche **Breizh Cop**, engagée il y a deux ans, le Conseil régional a souhaité, avec toutes les collectivités, acteurs économiques, associations, citoyen-ne-s de Bretagne..., s'engager dans l'écriture du projet de développement durable de notre région pour 2040.

Ainsi, en décembre dernier, après une co-construction avec et dans les territoires, à laquelle j'espère vous avez pu prendre part, le Conseil régional a approuvé 38 objectifs à poursuivre pour l'avenir.

Ce projet Breizh Cop nous concerne toutes et tous. Il porte en effet le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) qui posera notamment les règles que les documents d'urbanisme infra régionaux devront appliquer. Mais ce projet ne s'arrête pas à ces règles. La volonté du Conseil régional est de faire de la Breizh Cop une démarche volontariste, où l'engagement primera sur les normes et pour laquelle le volet réglementaire (SRADDET) viendra consolider certains engagements des acteurs.

L'engagement des collectivités et établissements publics est centrale : de leur ambition et de leur cohésion dépendra l'atteinte d'une grande partie des objectifs Breizh Cop à l'échelle régionale. Parmi les trois registres d'engagement des collectivités dans la Breizh Cop (1/planification 2/dispositifs de soutien 3/responsabilité de maître d'ouvrage, propriétaire ou employeur), celui des documents de planification est un levier majeur.

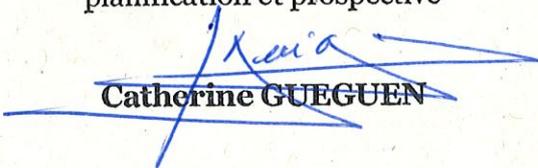
C'est pourquoi, avant même l'adoption du SRADDET, en avance de phase sur son opposabilité et l'application des règles régionales, nous vous invitons à vous engager volontairement sur un ou plusieurs des 38 objectifs dans le cadre des documents de planification que votre territoire peut compter (Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), Plans Locaux d'Urbanisme - Intercommunaux (PLU-I), Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)).

Afin de mieux appréhender la démarche et vous y engager, nous vous invitons à vous connecter sur [www.breizhcop.bzh](http://www.breizhcop.bzh) et à renseigner la rubrique « Je m'engage ».

Comptant sur votre mobilisation dans la construction de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations très distinguées.

La cheffe du service

connaissance, observation,  
Pour le Président du Conseil régional  
planification et prospective



**Catherine GUEGUEN**



POLE TERRITOIRES ET SERVICES DE  
PROXIMITE

AGENCE DEPARTEMENTALE DES  
PAYS DE REDON ET DES VALLONS-  
DE-VILAINE

SERVICE DEVELOPPEMENT LOCAL -  
SITE DE REDON

Affaire suivie par

Martine VAN DER SMAN

Tél. : 02 99 02 47 19  
martine.vandersman@ille-et-vilaine.fr

Réf. 4026

Monsieur Yvon MELLET  
Président

Bretagne porte de Loire Communauté  
42 rue de Sabin – BP 17047  
35470 BAIN DE BRETAGNE

Redon, le 02 AOUT 2019

**Lettre recommandée avec accusé de réception**

Objet : PLUIH - Avis du Département en tant que personne publique associée.

Monsieur le Président,

Vous avez notifié au Département, en date du 07 mai 2019, le projet arrêté de PLUIH de votre Communauté de communes.

Je vous prie de trouver, ci-joint, la copie de la délibération prise par la Commission permanente départementale réunie en date du 15 juillet 2019.

L'extrait de délibération visée par le contrôle de légalité vous parviendra prochainement.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Président et par délégation,  
Le Directeur d'agence



Benoit THUAUDET

P.J. : copie de la délibération de la Commission permanente du 15/07/2019.



TERRITOIRES ET  
SERVICES DE  
PROXIMITE  
Agence Pays de Redon  
et des Vallons de Vilaine

Rédacteur  
Mme **VAN DER SMAN  
MARTINE**  
47 19

**F01**

COMMISSION PERMANENTE DU 15 JUILLET 2019

- Proposition(s) approuvée(s) par la Commission Permanente de ce jour.
- Décision transmise en Préfecture le : 16 Juillet 2019

VOTE : Adoption à l'unanimité.

Rapporteur :

**M. MARQUET**

**AVIS DU DÉPARTEMENT SUR LE PLUIH (PLAN LOCAL  
D'URBANISME INTERCOMMUNAL AVEC VOLET HABITAT) DE  
BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTÉ (BPLC) EN TANT  
QUE PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIÉE**

Par délibération en date du 18 avril 2019, le conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté (BpLC) a arrêté le PLUIh (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat).

Il s'agit pour BpLC de mener une politique volontaire et ainsi, d'avoir une réflexion et une organisation de traitement de l'aménagement et de l'urbanisme à l'échelle communautaire. Il s'agit également de répondre aux enjeux de l'habitat sur l'ensemble de ce territoire de 20 communes et de 33 000 habitants puisque ce document vaut Plan local de l'Habitat.

Pour rappel, BpLC a été créée au 1<sup>er</sup> janvier 2017 en résultant de la fusion des ex communautés de communes Moyenne Vilaine et Semnon (CCMVS) et du Pays de Grand Fougeray (CCPGF). Pour rappel, également, le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine a été révisé le 14 juin 2018 afin notamment d'intégrer les 4 communes de l'ex-CCPGF. La Commission permanente départementale en date du 17 septembre 2018 a émis un avis favorable au SCOT arrêté.

Le projet de PLUIh a été transmis à l'ensemble des services concernés du Département.

**En matière d'habitat**, on note tout d'abord la qualité du travail effectué. Ainsi, les enjeux définis dans le PLUIh se rapprochent de ceux du futur PDH (Plan Départemental de l'Habitat), à savoir la revitalisation des centres bourgs, l'adaptation des logements aux différents publics (personnes âgées, personnes handicapées, jeunes, gens du voyage), la rénovation thermique, la sobriété foncière... Ainsi, les ambitions du PLUIh sont notables et les montants alloués, élevés. La prise en compte de la vacance qui est une problématique forte sur les communes périphériques de ce territoire, est à souligner. Le PLUIh, sur son volet Habitat, souligne également la nécessité d'une harmonisation de la politique du logement sur les 20 communes.

**En matière d'infrastructure**, le PLUIh n'appelle pas de remarque. On note le bon report des marges de recul sur le nouveau document d'urbanisme. Cet avis favorable s'accompagne de deux recommandations, à savoir :

- Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, conformément à l'article 8-2 du règlement de la voirie départementale. Ainsi, lorsqu'une parcelle est desservie par plusieurs voies, l'accès devra être créé sur la voie la plus sécurisante,
- Dans le cadre de création de nouvel accès situé hors agglomération, le portail d'accès à la parcelle devra être implanté à une distance de 5 m par rapport à la limite d'emprise. Son ouverture doit se faire vers la propriété privée, conformément à l'article 8-2 du règlement de la voirie départementale.

**En matière d'environnement :**

Espace naturel sensible : le territoire de BpLC est concerné par un Espace Naturel Sensible départemental, le parc de La Tour du Guesclin qui dans le PLUIh est inscrit en zones N et Nj. Le règlement graphique du PLUIh inscrit plusieurs prescriptions environnementales pour ce site, à savoir, la préservation des haies et des alignements d'arbres (art L151-23 du Code de l'Urbanisme), la préservation d'arbres remarquables au titre de la loi Paysage. Pour cet espace du Parc de la Tour du Guesclin, les prescriptions arrêtées appellent une réserve et une recommandation, à savoir :

- En réserve, la parcelle OQ24 est concernée par une mesure de protection appliquée sur les 2 rangées d'arbres implantés sur la digue. Il serait souhaitable de lever cette protection car en cas d'intervention sur la digue, celle-ci pourrait entraver le bon déroulement des opérations engagées.
- En recommandation, une identification précise des arbres nommés « bel arbre » et « arbre à préserver » peut être faite.

De manière plus globale, le programme ambitieux de préservation des continuités écologiques (haies, zones humides, boisements,...) est à souligner. Ce programme est en accord avec les dispositions du SAGE Vilaine avec, notamment, la réalisation de mesures compensatoires en cas de destruction du linéaire bocager. Une recommandation peut être formulée, à savoir :

- La prise en compte des sites d'intérêt écologique inscrits à l'inventaire national du patrimoine géologique comme les sites dit « du tertre gris » à Pancé et Poligné et le site de « La Galivélais » à St Sulpice des Landes.

PDIPR : le rapport de présentation du PLUIh ne fait pas référence aux chemins inscrits au PDIPR. Or, de nombreux circuits de randonnée tant pédestres qu'équestres sont inscrits pour le territoire de BpLC.

**En matière d'agriculture**, on note que, d'une manière globale, les grandes orientations arrêtées dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) visant à « donner une lisibilité à l'espace agricole » et à « préserver la ressource foncière » sont en adéquation avec la volonté du Département de préserver et promouvoir une agriculture ancrée sur son territoire.

Pour illustrer cette adéquation avec les politiques du Département sur le volet agricole, on peut noter :

- L'objectif fixé par le PADD d'accompagner la diversification des exploitations agricoles
- L'objectif de favoriser la labellisation, la diversification et les activités de transformation à forte valeur ajoutée des activités agricoles
- L'objectif de relancer une opération d'échange parcellaire afin d'améliorer l'outil de travail des agriculteurs et de limiter les coûts environnementaux (distance du siège par exemple).

Le PLUIh a fait l'inventaire du maillage bocager du territoire de BpLC. Ainsi, 3132 kilomètres linéaires de haies et 176 hectares de bois en EBC seront protégés. Cependant, il est important de redire que si des haies devaient être supprimées dans le cadre de projets d'aménagement, il conviendrait de replanter de manière compensatoire, afin de conserver les intérêts apportés par le bocage.

**En matière de qualité de l'eau**, on note que les cours d'eau des bassins versants de la Seiche, du Semnon et de la Chère sont qualifiés d'état moyen à mauvais, du fait de pollutions diffuses et ponctuelles et de fortes dégradations morphologiques des milieux aquatiques. Si la gestion des eaux pluviales est bien appréhendée, les questions concernant la qualité de l'eau, le fonctionnement des eaux humides, les impacts des prélèvements et des rejets ne sont pas suffisamment pris en compte dans les documents constitutifs du PLUIh, notamment dans le rapport de présentation. Il conviendrait donc d'en qualifier précisément les enjeux.

#### **CONCLUSION :**

*Il est proposé à la commission permanente d'adopter la conclusion suivante :*

**- APPROBATION** pour émettre un avis favorable au Plan Local d'urbanisme avec volet Habitat valant Plan local de l'Habitat de Bretagne Porte de Loire Communauté, sous réserve de la prise en compte de la réserve suivante :

- La prise en compte de l'observation concernant la parcelle OQ24 à laquelle, il convient d'ôter la mesure de protection définie dans le PLUIh.

Cet avis est assorti de plusieurs observations, à savoir :

- limiter le nombre d'accès sur la voie publique,
- respecter une distance de 5 mètres dans le cas de création de nouvel accès sur la voie publique,
- qualifier les dénominations apportées aux arbres,
- prendre en compte les sites d'intérêt écologique inscrits à l'inventaire national du patrimoine géologique,
- inscrire l'ensemble des chemins du PDIPR,
- prendre en compte de manière plus ambitieuse les milieux aquatiques, notamment pour la qualité de l'eau, le fonctionnement des zones humides, les impacts des prélèvements et rejets de l'eau,
- prévoir une gestion de manière compensatoire, de haies qui seraient détruites du fait de l'urbanisation.

De: "Gisèle Marie" <gmarie@smg35.fr>  
À: "Jean-François RAULT" <urbanisme@bretagneportede Loire.fr>  
Cc: "Syndicat des Eaux du Pays de Bain" <siepaysbain@orange.fr>, "yvesthebault" <yvesthebault@laposte.net>  
Envoyé: Jeudi 16 Mai 2019 11:19:50  
Objet: RE: PLUIH\_BPLC\_Notification du projet arrêté aux acteurs de l'eau et de l'environnement

Bonjour,  
Tout d'abord, je vous remercie pour l'envoi des documents.

Mon attention s'est portée uniquement sur le projet de PLUIH.

Je vous apporte les remarques suivantes relatives aux périmètres de protection du captage de La Boutratais :

- 5a. Règlement écrit : Périmètres de protection des captages d'eau potable (à ajouter page 24) paragraphe très claire. Seulement qui va lire cette partie ?

Je souhaiterai que la partie concernant les dispositions applicables à la zone A (où les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées – voir page 123 - paragraphe 7) soit plus explicite sur l'interdiction des nouvelles constructions dans les périmètres de protection de captages AEP (Pour exemple : Voir ci-dessous Règlement du PLU de Lécousse)

- 5b. Règlement graphique\_atlas territoire : OK pour les limites du périmètre de protection du captage de La Boutratais

- 6a. Annexe servitudes d'utilité publique :

Tableau : OK

Annexe 15 : Arrêté Préfectoral illisible

Plan : OK pour les limites du périmètre de protection du captage de La Boutratais

PLU de Lécousse

Onglet « URBANISME & ECONOMIE » puis « Urbanisme PLU » puis « Règlement du PLU »

Dispositions applicables à la zone agricole (A) page 63 et à la zone naturelle(N) page 79

Protection des eaux : une partie de la zone A est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de Fontaine la Chèze et de la Couyère. Sur ces secteurs, les projets de constructions, d'aménagements ou d'installations devront respecter les prescriptions de l'arrêté d'utilité publique du 10 mai 2005 et celui du 27 avril 2009. (idem pour zone N)

En espérant vous avoir apporté des éléments à des fins utiles

Bien cordialement

Gisèle MARIE

Technicienne Suivi Périmètres de protection

gmarie@smg35.fr

Tél 02 99 85 65 32

www.smg35.fr /

2 D, allée Jacques Frimot

35 000 RENNES

Tél 02 99 85 50 69 / Fax 02 99 85 52 35



Dossier suivi par : Emilie Leveau  
Mail : [e.leveau@inao.gouv.fr](mailto:e.leveau@inao.gouv.fr)  
Tél 02 40 35 82 32

N/Réf : EL/CB

Objet : PLUi-H  
CC BRETAGNE PORTE DE LOIRE (35)

Monsieur le Président  
Communauté de Communes  
Bretagne Porte de Loire

42 rue de Sabin  
35470 BAIN-DE-BRETAGNE

Nantes, le 8 juillet 2019

Monsieur le Président,

Par courrier réceptionné le 29 avril dernier, vous avez fait parvenir à l'INAO, pour avis, le projet de PLUi-H de la communauté de communes BRETAGNE PORTE DE LOIRE, arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 18 avril 2019.

Vous trouverez ci-joint un tableau récapitulatif des aires géographiques en Appellations d'Origine Contrôlées (AOC), Indications Géographiques (IG) et Indications Géographiques Protégées (IGP) auxquelles appartiennent les communes composant le territoire.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations suivantes :  
Un grand nombre d'opérateurs sont identifiés en production IGP ; vous les retrouverez sur le tableau de classement des communes.  
Dans le rapport de présentation, il est bien noté que la consommation d'espaces agricoles sera limitée pour l'essentiel à l'intérieur des enveloppes urbaines ou STECAL. Il est affiché une volonté de maintien des paysages et exploitations agricoles.

Après vérification et analyse du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les signes de qualité concernés.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation  
La Déléguée Territoriale

Laurence GUILLARD

Copie : DDTM

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

Direction générale de l'Aviation civile

Bouguenais, le

15 MAI 2019

Service national d'Ingénierie aéroportuaire

Le chef du département SNIA Ouest

Département Ouest

à

Unité gestion administrative et domaniale

D.D.T.M. d'Ille-et-Vilaine  
Monsieur FOURNEL Eric

Nos réf. : N° 2019/1035

Vos réf. : Votre courriel du 26/04/2019

Affaire suivie par : Hervé KERJOANT

[snia-ouest-ads-bf@aviation-civile.gouv.fr](mailto:snia-ouest-ads-bf@aviation-civile.gouv.fr)

Tél. : 02 28 09 27 22 - Fax :

**Objet :** PLUi-H arrêté – Bretagne Porte de Loire Communauté

Par courrier cité en référence, vous nous informez que le projet de PLUi-H de Bretagne Porte de Loire Communauté a été arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 18 avril 2019.

Dans le cadre de la procédure et préalablement à la mise à l'enquête publique, vous nous avez transmis, pour avis, un dossier de PLUi sous forme numérique.

L'étude des fichiers téléchargés m'amène à vous demander les modifications suivantes :

- Entre notre avis sur le porter à connaissance et ce PLUi arrêté, le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Saint-Sulpice-des-Landes a été approuvé par arrêté ministériel en date du 25 avril 2018. Vous trouverez joint à ce courrier une copie de cet arrêté, le reste du dossier est disponible auprès des mairies concernées.

Bretagne Porte de Loire Communauté nous ayant également consulté sur le même sujet, je leur transmets une copie de courrier.

Le chef du département SNIA Ouest

Nicolas FAVREL

**PJ : Arrêté du 25/04/2018**

**Copie à : Bretagne Porte de Loire Communauté**

Vos références  
20191906

Nos références  
ST/TB

Dossier suivi par  
Sylvie THOMAS

Ligne directe  
02 99 27 20 37

Objet  
PLUiH Bretagne Porte de Loire Communauté

Bretagne Porte de Loire Communauté  
42, rue de Sabin  
35470 BAIN-DE-BRETAGNE

Rennes, le 19 juin 2019

Monsieur le Président de Bretagne Porte de Loire Communauté,

Dans le cadre de la délibération d'arrêt du PLUiH de Bretagne Porte de Loire Communauté, vous nous avez conviés à consulter le projet de PLUiH.

Nous vous remercions tout d'abord pour cette opportunité, mais aussi pour votre souhait de répondre au mieux aux préoccupations des acteurs du monde HLM.

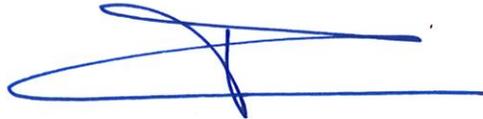
Bien conscients de l'intérêt que vous portez à notre avis et à la suite de notre lecture du projet de PLUiH par nos services, nous n'avons pas de remarques particulières à vous communiquer.

Étant acteur au sein de votre territoire, nous réaffirmons, à la lecture de ces documents, notre volonté de participer au développement du parc social en Bretagne Porte de Loire Communauté.

Soucieux de votre souhait de développer l'offre en logement social sur l'ensemble de votre territoire, nous restons sensibles à toute opportunité d'y travailler.

Je vous prie, Monsieur le Président de Bretagne Porte de Loire Communauté, de recevoir nos sincères salutations.

Amel TEBESSI  
Directrice Adjointe du Développement  
et de l'Innovation



Sylvie THOMAS  
Responsable du Développement Ile et Vilaine



**Espacil Habitat**

1, rue du Scorff - CS 54221  
35042 Rennes Cedex

Téléphone 02 99 27 20 00  
Télécopie 02 99 63 65 11

Titulaire du droit  
d'usage des marques :



Siège social : 1 rue du Scorff - CS 54221 - 35042 Rennes Cedex - Tél. : 02 99 27 20 00

Société anonyme d'HLM au capital de 40 473 165 € - RCS : Rennes B 302 494 398 - SIRET : 302 494 398 00035 - TVA FR 94 302 494 398

**SYNDICAT DES EAUX DU PAYS DE BAIN**

**Siège social**  
**21 rue de l'Hôtel de Ville**  
**35470 BAIN DE BRETAGNE**

**Secrétariat**  
**Tél 02.40.01.51.15**

**REÇU**

Le 29 JUIL. 2019

Le 15 juillet 2019

**Le Président**  
à  
Monsieur le Président  
Bretagne porte de Loire Communauté  
42 rue Sabin  
35470 Bain de Bretagne

Réf : YT/FI/Let2019-022

OBJET : mesures à prendre – contrôle périmètre de protection – captage de la Boutratais – commune de Grand-Fougeray

P/Jte : \*copie résultats des dispositifs ANC sur La Boutratais à Grand-Fougeray

Monsieur le Président,

Suite au rapport de visite transmis par les services du SMG 35 dans le cadre du suivi du périmètre de protection de captage de La Boutratais à Grand-Fougeray, je vous prie de trouver ci-dessous les observations formulées sur lesquelles vous voudrez bien apporter rapidement une réponse :

- Transmettre une mise à jour des résultats des contrôles spanc concernant les installations figurant au tableau ci-joint.
- Engager une procédure pour les dossiers non conformes en vue d'obtenir leur réhabilitation au plus tôt

Par ailleurs, je vous sollicite afin que dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Bretagne porte de Loire Communauté celui-ci prenne bien en compte le périmètre de protection (cf cartographie transmise par les services compétents), le classement de la zone en compatibilité avec les prescriptions de l'arrêté préfectoral portant périmètres de protection, et que soit mis en annexe de ce document d'urbanisme l'arrêté préfectoral correspondant et le plan parcellaire afférent au périmètre de protection de La Boutratais à Grand-Fougeray.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.



Le Président

Yves THEBAULT

*Département d'Ille-et-Vilaine - Arrondissement de Redon*

**COMMUNE DE GUIPRY - MESSAC**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE GUIPRY- MESSAC**

Date de convocation : 7 juin 2019

Nombre de conseillers en exercice : 47

Présents : 30

Votants : 34

Le LUNDI 17 JUIIN 2019 à 19 H30, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Thierry BEAUJOUAN, Maire de GUIPRY-MESSAC.

**Présents :**

MM. Thierry BEAUJOUAN, Bernard BOULAIS, Thérèse PLANCHENAU, Christophe ROUL, Madeleine GUILLONNET, Yves BEAUDOUIN, Karen RICHOMME Jean-Marie DUTEMPLE, Michelle OREVE, Françoise POUTRAIN, Frédéric NOBLET, Serge MENOUX, Christian AUBAULT, Myriam CADOT, Joseph CHABIN, Marie-Alice CHEVE, Séverine DEMOUGIN, Catherine GUEGUEN, Marie-Anne HEDREUX, Chantal HERAULT, Sylvie HEUZE, Hervé JUDAIS, Magali LAVOLLÉE, Jean-Marc MALDONADO, Odile MAUNY, Chantal MENAGE-FOURREZ, Rémi PITRÉ, , Chantal TESSIER, Patrick TREMAUDANT, Jean-Paul TROUBOUL,

**Absents excusés qui ont donné pouvoir : 04**

Jean-Marc GENDROT donne pouvoir à Magalie LAVOLLEE

Pierre BAUSMAYER donne pouvoir à Hervé JUDAIS

Jean-Paul DANDÉ donne pouvoir à Bernard BOULAIS

Loïc MAILLET donne pouvoir à Sylvie HEUZE

**Absents excusés :** Sophie FERRON, Alain ROUAUD,

**Absents :**

Marina BOSCHEREL, Maryse BOULAIS, Murielle DURAND, Jérôme GICQUEL, Claude GUILLOIS, Valérie JOLIVEL, Eric LE BOULBIN, Maurice LEGAULT, Sylvain PRUNAU, Raphaël SCHMIDT, Christian VOLAND

**Secrétaire de séance :** Odile MAUNY

\*\*\*\*\*

**DELIBERATION N° 087 -06-2019 Nom 2-1 Documents d'urbanisme**

**OBJET :** Avis du CM sur le projet arrêté du PLUIH de Bretagne Porte de Loire

**Rapporteur :** Yves BEAUDOUIN, Adjoint en charge de l'Urbanisme,

Suivant délibération du 18 avril 2019, le conseil communautaire de Bretagne Porte de Loire Communauté a arrêté le projet de PLU intercommunal, tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUIH).

Le dossier est disponible sur la plateforme numérique de mégalis et accessible à partir du site internet de la communauté de communes.

Conformément aux dispositions de l'Article L .153-17 du Code de l'urbanisme,  
Invité à donner son avis,

**Le Conseil Municipal**, après en avoir délibéré,  
A l'unanimité,

Prend acte de l'arrêt du projet de PLUi –H par la communauté de communes de Bretagne  
Porte de Loire mais ne souhaite pas formuler d'avis sur le dossier.

Pour extrait conforme,  
Le Maire, Thierry BEAUJOUAN,





# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 13/06/2019

Reçu en préfecture le 13/06/2019

Affiché le

ID : 035-213500325-20190613-2019\_045-DE

**Date de Convocation**  
04/06/2019

Affiché le 13/06/2019

*L'an deux mille dix-neuf*

*Le mardi 11 juin à 20 heures 30 minutes*

*Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Didier NOUYOU, Maire*

**Présents** : M. NOUYOU Didier,

M. AISSAOUI Youssef, M. BAUDOIN Hervé, Mme BOUTHEMY Catherine, Mme CHATELLIER Marie-Christine, M. FOURAGE Jean-Michel, Mme GABILLARD Nadège, Mme GAUTIER Carole, Mme GRAIGNIC Rozenn, M. GUEHENNEUC David, Mme HOUGET Cécile, Mme LE CHENE Véronique, Mme PALIERN Tiphaine, M. PÉGOURIÉ Jean-Louis, Mme PRODHOMME Sophie, Mme ROLLAND Catherine, Mme SEVEN Dominique, M. SORAIS Jean-Paul, Mme TANGUY Christèle, M. THOMAS Philippe.

**Absent** : M. Fabrice LALYS

**Absents excusés** : M. CHARBONNIER Patrice, M. MANOURY Loïc, Mme TANGUY Christèle, Mme BLIN Martine, Mme GABILLARD

**Procurations de vote et mandataires** M. CHARBONNIER Patrice à M. FOURAGE Jean-Michel, Mme GABILLARD Nadège à Mme SEVEN Dominique, M. MANOURY Loïc à Mme HOUGET Cécile, Mme TANGUY Christèle à M. GUÉHENNEUC David, Mme Martine BLIN à M. SORAIS Jean-Paul

**Secrétaire de séance** : M. Daniel LAUGLÉ

*Les membres du Conseil municipal reconnaissent que les convocations ont été régulières et qu'une note de synthèse était bien annexée aux convocations.*

## **2019 – 045 Avis sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'habitat de la communauté de communes Bretagne Porte de Loire**

Par délibération du 17 juin 2015, le conseil communautaire de l'ancienne communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal. Une prescription complémentaire a été faite en mars 2017 par le conseil communautaire de Bretagne Porte de Loire Communauté, à la suite de la fusion entre la communauté de communes indiquée ci-dessus et la communauté de communes du Grand Fougeray.

Les objectifs de la prescription sont notamment les suivants :

- Définir la stratégie d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 15 prochaines années ;
- Mutualiser les moyens tout en cherchant une équité territoriale en matière d'urbanisme ;
- Intégrer le projet de PLUI dans un contexte d'évolution du périmètre intercommunal ;
- Mettre en conformité » les PLU avec la législation récente ;
- Satisfaire les obligations réglementaires en inscrivant le PLUI dans une démarche de développement durable
- Faciliter l'instruction des actes d'autorisation du droit des sols à l'appui d'un document unique.

Envoyé en préfecture le 13/06/2019

Reçu en préfecture le 13/06/2019

Affiché le

ID : 035-213500325-20190613-2019\_045-DE

La commune de Bourbarré a été saisie par le Président de la communauté de communes Bretagne Porte de Loire Communauté pour exprimer un avis sur le PLUih, conformément à l'article L.153-17 du code de l'urbanisme.

**Après en avoir délibéré et à l'unanimité**, le conseil municipal exprime un avis favorable.



**Pour extrait certifié conforme,  
Le Maire,  
Didier NOUYOU**



Commune de BRIE  
22 rue de Bretagne  
35150 BRIE

## EXTRAIT DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 01/07/2019  
Reçu en préfecture le 01/07/2019  
Affiché le  
ID : 035-213500416-20190624-DCM20190624\_8-DE

L'an deux mille dix-neuf, le **24 juin**, à 20h30, le Conseil Municipal régulièrement convoqué le 19 juin 2019, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur **Bernard JAMET, Maire**, afin de discuter des points à l'ordre du jour :

**Présents** : Bernard JAMET, Patrick ROBERT, Maryvonne GUENE, Michelle RIET, Aline PERRIN, Michèle BORDELET, Maryline BRULE, Océane LEGAY, Yvon SAMSON, Gérard RIGAUDEAU, Bruno PELLETIER

**Excusés** : Jean-Louis COUDRAY (pouvoir à Patrick ROBERT), Karine BARRE (pouvoir à Bernard JAMET)

**Absents** :

**Secrétaires de séance** : Michèle BORDELET et Michelle RIET

**Membres en exercice** : 13    **Présents** : 11    **Votants** : 13  
**Affichage convocation** : 19/06/2019

### 8. Avis – Plan local d'urbanisme intercommunal, tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUI-H) de Bretagne porte de Loire communauté (BPLC)

M. le Maire présente au Conseil Municipal la teneur du projet de PLUI-H arrêté par le conseil communautaire de Bretagne porte de Loire communauté, le 18 avril 2019.

#### Rappel des orientations retenues dans le PADD

Les choix retenus dans le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, visent à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial, tout en assurant une préservation du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine naturel et bâti du territoire, vecteurs de son attractivité.

Le PADD débattu en Conseil communautaire et dans les Conseils municipaux s'articule autour de trois grandes orientations, composées de plusieurs axes, eux-mêmes déclinés en objectifs :

#### 1. L'économie : renforcer la viabilité du territoire

- Axe 1 : l'agriculture
- Axe 2 : les parcs d'activités
- Axe 3 : l'accueil des entreprises
- Axe 4 : les commerces et les services
- Axe 5 : les ressources

#### 2. Le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout

- Axe 6 : les déplacements vers l'extérieur
- Axe 7 : les bourgs
- Axe 8 : les équipements
- Axe 9 : les déplacements sur le territoire
- Axe 10 : les paysages construits
- Axe 11 : la trame verte et bleue

### 3. L'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants

- Axe 12 : le développement urbain
- Axe 13 : la construction neuve
- Axe 14 : l'animation de la politique de l'habitat
- Axe 15 : les besoins spécifiques

Il est demandé au Conseil Municipal de donner son avis.

➤ **Décision :**

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- N'EMET PAS de remarque particulière relative au PLUi-H de Bretagne porte de Loire communauté tel qu'arrêté le 18 avril 2019.

Pour extrait certifié conforme au registre

Le Maire,  
Bernard JAMET

Délibération certifiée exécutoire compte tenu de :

- la transmission en Préfecture le :
- la réception en Préfecture le :
- la publication le :

Le Maire,  
Bernard JAMET





## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 05/07/2019

Reçu en préfecture le 05/07/2019

Affiché le

ID : 035-213500887-20190701-2019\_048-DE

**Date de convocation :**  
25/06/2019

L'an deux mille dix-neuf  
Le lundi premier juillet à 19 heures

Le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de M. PRIGENT Alain, Maire.

**Présents :** Alain PRIGENT, Laurent LISEMBART, Jacqueline CHEVILLON, Yvonnick DAVID, Laurence CHEVREL, Philippe BOURRÉ, Nathalie AQUILINA, Philippe GUÉDON, Franck HARDY, Nathalie BELLANGER, Jean-Michel DESMONS, Evelyne MARSOLLIER, Solange PIEL, Manuella MARCHAND, Jean-Yves DUCLOS, Bruno TRACOU, Annaïg LANNUZEL, Delphine AVIGNON.

**Absent :** Alain CARRAULT.

**Procuration de vote :** Alain CARRAULT (pouvoir à Solange PIEL).

**Secrétaire de séance :** Solange PIEL.

Nombre de conseillers : en exercice : 20 – présents : 19 – votants : 20.

### 2019- JUILLET – 048 : BRETAGNE LOIRE COMMUNAUTE – PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL HABITAT

Yvonnick DAVID, 3<sup>ème</sup> Adjoint en charge de l'urbanisme, de l'habitat et du développement durable présente et commente le rapport suivant :

Par courrier du 26 avril 2019, Monsieur le président de la communauté de communes de Bretagne Portes de Loire Communauté, a fait savoir que le conseil communautaire a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, tenant lieu de Programme local de l'habitat (PLUIH), le 18 avril 2019.

Conformément à la législation (articles L 153-7 et L132-13 du code de l'urbanisme), la commune de Corps-Nuds, commune limitrophe a 3 mois pour transmettre son avis.

**LE CONSEIL MUNICIPAL**, à l'unanimité :

- **EMET** un avis favorable au projet de de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, tenant lieu de Programme local de l'habitat (PLUIH), arrêté le 18 avril 2019.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire pour signer toutes pièces relatives à ce dossier.

Fait et délibéré en séance le 1<sup>er</sup> juillet 2019,  
Le Maire,  
Alain PRIGENT



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

\*\*\*\*

**Séance du 5 juillet 2019**

L'an deux mil dix-neuf, le 5 juillet à 19h00,

Le Conseil Municipal d'Orgères, légalement convoqué le 28 juin 2019, conformément aux articles L 2121-9 et suivants, du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de M. Dein Daniel, Maire.

**Présents** : Daniel Dein, Marie-Christine Moineau, Gilles Nahuet, Michelle Denieul, Jean-Louis Poisson, Karen Touchais, Erwan Moreau, Pierre-Marie Marchand, Christine Donne, Catherine Bourgeon, Jacky Ory, Mélanie Triquet, Sylvie Truffaut, Pierre-Yves Saget, Christine Trochu, Peggy Harzo, Bernard Barré, Françoise Devigne, Fabrice Michel, François Lebreton.

**Absents** : Patrice Pollet, Sophie Cotard, Philippe Paire, Christine Frostin, Damien Colombe

**Procurations** : Patrice Pollet à Jean-Louis Poisson, Philippe Paire à Gilles Nahuet.

Michelle Denieul et Pierre-Yves Saget sont nommés secrétaires de séance conformément à l'article L2121-15 du Code des Collectivités Territoriales.

La présente délibération est certifiée exécutoire après transmission en Préfecture et affichage en Mairie le 11 juillet 2019.

- Contribuer au maintien du dynamisme des centres bourgs et la complémentarité entre les centres-villes et les zones d'activités ;
- Préserver le tissu économique agricole, notamment en maîtrisant la consommation de foncier.

En termes d'habitat :

- Adapter le PLH caduc au contexte actuel ;
- Prévoir une répartition solidaire de la production de logements à vocation sociale entre les Communes, selon leurs potentialités ;
- Développer l'urbanisation en maîtrisant l'étalement urbain et en recherchant à optimiser les potentialités de renouvellement urbain et de densification ;
- Permettre une production diversifiée de logements qui réponde à la diversité des besoins des habitants quel que soit leur âge, leur situation sociale et leurs moyens ;
- Activer la réhabilitation du parc de logements anciens pour répondre aux enjeux énergétiques.

En matière de déplacements :

- Intégrer dans l'aménagement du territoire les mobilités alternatives à l'automobile individuelle (liaisons douces, pôles multimodaux, covoiturage, autocars, trains, ... ) ;
- Tenir compte des capacités de déplacements de toutes les populations dans la répartition des équipements, des logements sociaux ou des logements destinés à des publics spécifiques ;
- Optimiser la circulation et le stationnement dans les centres-bourgs et centres-villes pour sécuriser la circulation et améliorer l'accessibilité pour tous, notamment aux commerces, services et équipements ;
- Préserver et améliorer l'accessibilité des zones d'activités commerciales et de services notamment par des liaisons douces sécurisées.

En matière d'environnement :

- Connaître et préserver les éléments de la trame verte et bleue, notamment en protégeant, en restaurant, le bocage, les zones humides et les cours d'eau ;
- Permettre le développement des énergies renouvelables ;
- Mettre en œuvre les préconisations du Plan Climat Air Energie Territorial, du SAGE Vienne, du Schéma Régional de Cohérence Ecologique...
- Intégrer dans l'aménagement du territoire la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau notamment dans un souci de solidarité amont-aval ;
- Partager la connaissance et encourager la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager ;
- Préserver et veiller à la qualité architecturale des projets et à leur insertion paysagère.

Le PLUH est constitué des pièces suivantes :

1. Un rapport de présentation qui comporte un diagnostic, un état initial de l'environnement, une justification des choix ainsi qu'une évaluation environnementale ;
2. Un PADP Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
3. Un règlement graphique et écrit ;
4. Des OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation « par bourg » et « thématiques »
5. Un POA Programme d'Orientations et d'Actions ;
6. Des annexes.

Rappel des orientations retenues dans le PADP

Les choix retenus dans le PADP, Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

Envoyé en préfecture le 11/07/2019
Regu en préfecture le 11/07/2019
Affiché le
ID : 035-213502081-20190705-2019_071-DE

visent à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial, tout en assurant une préservation du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine naturel et bâti du territoire, vecteurs de son attractivité.

Le PADD débattu en Conseil communautaire et dans les Conseils municipaux s'articule autour de trois grandes orientations, composées de plusieurs axes, eux-mêmes déclinés en objectifs :

1. L'économie : renforcer la viabilité du territoire

- Axe 1 : l'agriculture
- Axe 2 : les parcs d'activités
- Axe 3 : l'accueil des entreprises
- Axe 4 : les commerces et les services
- Axe 5 : les ressources

2. Le cadre de vie : faire de l'identité rurale un atout

- Axe 6 : les déplacements vers l'extérieur
- Axe 7 : les bourgs
- Axe 8 : les équipements
- Axe 9 : les déplacements sur le territoire
- Axe 10 : les paysages construits
- Axe 11 : la trame verte et bleue

3. L'habitat : mieux répondre aux attentes des habitants

- Axe 12 : le développement urbain
- Axe 13 : la construction neuve
- Axe 14 : l'animation de la politique de l'habitat
- Axe 15 : les besoins spécifiques

Les orientations du PADD se déclinent à travers plusieurs documents réglementaires.

- Les documents graphiques comprennent notamment : les limites des différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) ; les éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et des espaces boisés classés ; les emplacements réservés...

D'une manière générale, l'élaboration du PLUiH a été l'occasion d'une harmonisation, d'une redéfinition et d'une clarification des différentes zones sur les 20 Communes.

- Un règlement écrit qui comprend 4 types de zones réglementées par 9 articles qui, couplés, permettent d'organiser le développement urbain et de garantir la cohérence urbaine. L'un des principaux objectifs du règlement écrit, au-delà de la suppression des dispositions des documents d'urbanisme en vigueur devenues obsolètes au regard des évolutions législatives intervenues depuis lors, a consisté en l'assouplissement du règlement afin que les initiatives privées de densification des tissus urbains ne soient pas freinées. Des règles spécifiques à Bain-de-Bretagne ont été mises en place, afin de prendre en compte le caractère plus urbain de la Commune.

- Par ailleurs, l'élaboration du PLUiH a permis de créer ou de mettre à jour les OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation existantes. Le travail produit a permis aux élus de définir les grands principes que chaque Commune souhaite voir appliquer sur les principaux secteurs de développement : zones « à urbaniser » et certains secteurs de densification situés en zones « urbaines ».

- Le PLUiH intègre également deux OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation, thématiques. Celle relative au bocage présente les compensations à prévoir en cas de suppression de linéaires bocagers, des principes de plantation et d'intégration des linéaires dans les opérations d'ensemble. Celle relative à la « densification spontanée »

présente des pratiques à encourager lors des divisions de terrains, des constructions en dents

creuses...

Ces documents seront opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme suite à l'approbation du PLUih par le Conseil communautaire : dans un rapport de conformité pour le règlement ; dans un rapport de compatibilité pour les OAP.

Le POA Programme d'Orientations et d'Actions, regroupe toutes les actions nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat de Bretagne porte de Loire Communauté, en partenariat avec les Communes, sur 6 ans. Il couvre 4 grands axes et est constitué de 9 actions.

Une fiche récapitule pour chaque action les éléments clés, le contexte, les enjeux, les objectifs, les modalités de mise en œuvre, les ressources humaines, les partenaires, les moyens financiers prévisionnels et les modalités de suivi-évaluation :

Axe 1 : Construction neuve et foncier

1. Engager une politique foncière pour faciliter la production de logements neufs

Axe 2 : Revitalisation des bourgs

2. Impulser la revitalisation des centres-bourgs et des centres-villes

3. Améliorer la qualité du parc ancien

Axe 3 : Diversification de l'offre

4. Accompagner les changements de destination en campagne

5. Poursuivre la production de logements locatifs aidés

6. Renforcer l'offre en logements d'urgences

7. Compléter l'offre locative à destination des jeunes

8. Répondre aux besoins des gens du voyage

Axe 4 : Animation de la politique de l'habitat

9. Accompagner la mise en œuvre des actions. »

**Ceci exposé,**

**Le Conseil Municipal**, par 22 voix pour et 1 contre :

**DONNE UN AVIS favorable** au projet de PLUih arrêté par le conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté.

Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,  
D. DEIN



Envoyé en préfecture le 11/07/2019

Regu en préfecture le 11/07/2019

Affiché le

ID : 035-213502081-20190705-2019\_071-DE

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**Séance du 22/05/2019**

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
14	11	12

Vote
A l'unanimité
Pour : 12
Contre : 0
Abstention : 0

L'an 2019, le mercredi 22 Mai à 20:30 heures, le Conseil Municipal de la Commune de Ruffigné s'est réuni, en session ordinaire, à la Mairie, Salle du Conseil Municipal, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur SIMONEAU Louis, Maire. Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par écrit aux conseillers municipaux le 13/05/2019. L'ordre du jour a été affiché à la porte de la Mairie le 14/05/2019.

**Présents** : M. SIMONEAU Louis, Maire,  
Mmes : BONNIER Anita, CHEVALIER Pascale, DEROCHE Caroline, NICLOT Véronique, URVOY Laëtitia,  
MM : GUILLEUX Dominique, JUGUIN David, LEROY Bruno, PAJOT Jacques, ROBERT Yvonnick

**Excusé(es) ayant donné procuration** : Mme ROBIN Viviane à M. SIMONEAU Louis

**Excusé(s)** : Mme PINOM Cécile, M. LORAND Fabrice

**A été nommé(e) secrétaire** : Mme URVOY Laëtitia

Acte rendu exécutoire après dépôt en  
PREFECTURE DE LOIRE ATLANTIQUE  
Le : 04/06/2019  
Et  
Publication ou notification du :

**- 6 JUIN 2019**

**DELIBERATION N° 35\_05\_2019 – BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE : AVIS SUR LE PLUiH**

Le conseil communautaire de Bretagne porte de Loire communauté a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) le 18 avril 2019.

Après avoir été invité à prendre connaissance du projet qui est présenté sur le site internet de la communauté de communes Bretagne Porte de Loire Communauté,

Après échanges et discussion, le conseil municipal de Ruffigné, à l'unanimité,

- **n'émet aucune observation particulière** sur le projet de P.L.U.i.H.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.  
Au registre suivent les signatures  
Pour copie conforme

Le Maire,  
  
Louis SIMONEAU



<b>Département d'Ille et Vilaine</b> <b>Mairie de Saint-Senoux</b> <b>(35580)</b>	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-SENOUX</b>
<b>MEMBRES</b> En exercice : 14 Présents : 12 Votants : 12 Pouvoir : 0 <b>DATES</b> Convoc. : 24/04/2019 Affich. : 24/04/2019	<b>Séance du 27 mai 2019</b> L'an deux mil dix-neuf, le vingt-sept mai, à dix-neuf heures trente, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre CORMIER, Le Maire.  <b>Présents :</b> Mmes Danièle MEREL, Nadia ZAID, Roseline MAHE, Cécile AVRIL, Géraldine DUBOURG, Hélène GUILLARD MM Jean-Pierre CORMIER, Jean CAPITAINE, Patrice PROVOST, David GUILLORET, Vincent SEVELLEC, François LISSILLOUR  <b>Absents excusés :</b> Mme Danielle BOUDIER (Pouvoir à M. LEPRINCE), Philippe LEPRINCE  Mme Géraldine DUBOURG a été élu secrétaire de séance.

➤ **43.19 PLU Notification du projet Bretagne Pays de Loire Communauté**

Monsieur Le Maire informe l'assemblée délibérante :

Bretagne Pays de Loire Communauté a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local PLUIH le 18 avril 2019.

La délibération ainsi que l'ensemble du dossier a été transmis à l'ensemble des membres du conseil.

A l'unanimité, le conseil municipal émet un avis favorable.

Certifiée exécutoire  
Publiée le 03/06/19  
Le Maire  
Jean-Pierre CORMIER

