

AM du 24/09/2019

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

Enquête du 17 octobre 2019 au 22 novembre 2019

Dossier E19000151/35

Commission d'enquête

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



## Table des matières

I- Présentation du dossier .....	4
I-1. Le rapport de présentation .....	5
I-2. Les choix du PLU .....	8
I-3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	10
Orientation n°1 : l'économie. Renforcer la viabilité du territoire. ....	10
Orientation n°2 : le cadre de vie. Faire de l'identité rurale un atout. ....	10
Orientation n°3 : l'habitat. Mieux répondre aux attentes des habitants. ....	10
I-4. Le règlement écrit et graphique .....	11
I-5. Les Orientations d'Aménagements et de Programmation .....	11
Par bourg .....	11
OAP thématiques .....	11
II- Déroulement de l'enquête .....	12
III- Conclusion .....	14
III-1. Principes généraux.....	14
Les surfaces urbanisables ou à urbaniser .....	15
L'environnement (zones humides, bocage, corridor écologique).....	19
III-2. Le règlement.....	46
Le dossier .....	46
Questions générales .....	49
Constructibilité de parcelles .....	50
Emplacements réservés.....	59
Changement de destination.....	63
Autres demandes .....	69
III-3. Les OAP .....	74
Au bilan .....	85
ANNEXES .....	87
Liste des observations.....	87

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

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

Notre rapport présente le dossier et le déroulement de l'enquête, détaille les observations émises par le public et les réponses apportées par le maître d'ouvrage.

## I- Présentation du dossier

L'enquête porte sur le projet PLUi-H de la communauté de commune « BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE ». Il s'agit également d'abroger les cartes communales des communes de La Dominelais, Saint Sulpice des Landes, Teillay.

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

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

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

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



## I-1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation comprend une première partie décrivant la situation, le contexte administratif, le contexte urbain et paysager ainsi que le diagnostic territorial.

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

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

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

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

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

Le rapport établit un **diagnostic Territorial** suivant 5 composantes :

- L'évolution de la population : une croissance très positive à partir des années 2000 à l'image des territoires de deuxième et troisième couronnes de l'aire urbaine de Rennes profitant particulièrement aux communes du nord du territoire, de nombreuses familles, un solde naturel témoignant d'un développement endogène récent, des ménages plus petits dans deux pôles (Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray) et dans les communes les plus rurales.
- L'habitat et le logement : une offre de logements tournée vers l'accession à la propriété plus diversifiée à Bain-de-Bretagne et Crevin, un parc locatif privé bien présent, un parc relativement récent mais une part importante de logements très anciens au sud, un manque de fluidité de la réponse à la demande locative sociale, une focalisation de la demande sur Bain-de-Bretagne avec un potentiel déficit de communication sur l'offre présente dans les autres communes, une part importante de personnes seules et à faibles ressources, un besoin en petits logements, un besoin en logements temporaires pallié par le dispositif des logements accompagnés.
- Politique de l'habitat sur le territoire : un manque de lisibilité de la politique de l'habitat sur le territoire, de nombreux partenaires avec plusieurs échelles d'intervention, une faible appropriation du précédent PLH par les élus, une nouvelle intercommunalité et un budget contraint, un retour à la normale de la production neuve, similaire ce qui est observé ailleurs en couronne rennaise, une dynamique de densification spontanée bien présente, un différentiel de prix par rapport au reste de l'aire urbaine rendant le marché accessible, une maîtrise accrue des opérations, de nombreux sites de renouvellement en partenariat avec l'EPF, une insuffisance d'offre en terrains à bâtir dans certaines communes, des règlements d'urbanisme trop contraignants, un renouveau dans la production de logements sociaux, des

difficultés à faire venir les bailleurs dans les petites communes, des actions en faveur de l'ancien, une ouverture du PTZ à l'ancien aux effets attendus, une plateforme de rénovation énergétique en cours de mise en place avec le Pays des Vallons de Vilaine.

- Le développement économique, les équipements, commerces et services : des actifs nombreux et mobiles, avec une disparité nord-sud concernant le lieu de travail, le temps de déplacement, et les secteurs d'emplois, un tissu économique tourné vers l'extérieur, une forte polarisation de l'emploi sur le territoire, le long des principaux axes de transport, des parcs d'activités attractifs qui permettent l'installation de nouvelles entreprises pourvoyeuses d'emploi, un engagement de l'intercommunalité pour l'accueil de nouvelles entreprises, deux parcs d'activités structurants aux vocations distinctes : Château-Gaillard et Pays de Grand-Fougeray, une place importante de l'agriculture notamment dans les communes qui ont peu d'emplois, des activités disséminées en milieu rural.
- La mobilité et les déplacements : une situation stratégique entre les métropoles de Rennes et Nantes, une dépendance à la voiture pour les déplacements du quotidien, un taux d'équipement automobile des ménages élevé, des aires de covoiturage très utilisées au niveau des pôles, un déficit de mobilité alternative à la voiture dans les communes rurales, une desserte par le réseau de cars départemental principalement utilisée par les scolaires et valorisée par le développement de l'intermodalité (ACI de Grand-Fougeray et Poligné), des dessertes TER (Pléchâtel, Guipry-Messac, Langon, Janzé) avec un potentiel de développement pour les déplacements domicile-travail, des liaisons douces utilisées principalement pour les loisirs.

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

- Évolution de la population : répartir l'accueil de nouvelles populations sur l'ensemble des communes du territoire en lien avec l'armature définie par le SCoT, offrir à toutes les communes des perspectives de renouvellement de leur population,
- Logement et l'habitat : encourager la rénovation du parc privé, en particulier énergétique, développer l'offre locative sociale de manière privilégiée dans les pôles et au fur et à mesure de la réalisation des opérations d'ensemble, développer l'offre à destination des personnes âgées,
- Politique de l'habitat sur le territoire : permettre aux communes d'acquérir du foncier pour la réalisation d'opérations d'ensemble, prévoir une répartition solidaire de la production de logements sociaux, permettre une diversité des formes urbaines tout en veillant à la qualité architecturale et à leur insertion paysagère, créer les conditions permettant de développer la rénovation énergétique des logements, réussir l'intégration du volet habitat au PLUi, en donnant une lisibilité sur le développement de chaque commune à horizon 15 ans,
- Développement économique : augmenter le nombre d'emplois pour réduire la vulnérabilité due au coût des déplacements domicile-travail et la dépendance aux pôles d'emplois voisins, affirmer le rôle des parcs d'activités pour améliorer la viabilité économique du territoire, s'appuyer sur les potentialités des sites pour définir le développement et la vocation des parcs d'activités, préserver l'activité agricole, notamment en maîtrisant la consommation

foncière et en offrant des conditions de diversification, offrir les conditions de pérennité de certaines activités isolées en complémentarité avec l'offre en parc d'activités, maintenir le dynamisme des bourgs, en particulier du centre-urbain de Bain-de-Bretagne

- Mobilité et les déplacements : faciliter l'accès de toutes les catégories de population aux commerces, services et équipements (partenariat Covoiturage +, transport à la demande intercommunal), optimiser la circulation et le stationnement dans les bourgs, prévoir des liaisons douces avec les nouveaux quartiers, limiter les nuisances engendrées par le trafic et le stationnement des poids lourds le long des grands axes

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

- L'environnement naturel : un climat doux et humide, des vents d'Ouest, une concentration des enjeux environnementaux le long des vallées de la Vilaine, du Semnon et de la Chère, un maillage bocager plus ou moins dégradé selon les communes, de nombreux inventaires (le site Natura 2000 des Marais de Vilaine, 5 ZNIEFF type 1 et 3 ZNIEFF de type 2, 2 sites classés ou inscrits), un couvert végétal à dominante bocagère, un grand massif forestier, un maillage bocager plus ou moins dégradé selon les communes, des actions de restauration en cours via le programme Breizh-bocage, une trame verte et bleue qui s'inscrit dans un contexte supracommunal, des inventaires en cours de mise à jour (bocage, cours d'eau, zones humides),
- Le patrimoine bâti et le cadre de vie : 13 Monuments historiques, de nombreux bâtiments présentant une valeur patrimoniale situés dans le milieu rural, des éléments de petit patrimoine bien identifiés sur 17 communes, des actions de valorisation auprès des particuliers et dans les espaces publics.
- La gestion des ressources : des cours d'eau de qualité moyenne, en particulier pour leur teneur en nitrates et leur qualité physico-chimique, un panel d'énergies renouvelables encore peu diversifié, utilisation du bois-énergie par les particuliers et parcs éoliens en développement, trois principaux gisements sous-exploités (l'éolien ; le solaire photovoltaïque ; la méthanisation).
- Les risques et nuisances : des risques naturels existants sur tout le territoire (météorologique, sismique) et plus localisés (feux de forêt, mouvement de terrain et inondation terrestre), un Atlas des Zones Inondables ; trois Plans de Prévention des Risques naturels s'appliquant sur le territoire et une identification en tant que Territoire à Risque Important d'Inondation, trois risques technologiques (transport de matières dangereuses, industriel, rupture de digue), 67 Installations Classées pour l'Environnement, dont 2 sites SEVESO et 38 exploitations d'élevage, des voies de circulation classées pour les nuisances sonores : une partie de la RD 777 en catégorie 3 ; la RN 137 en catégorie 1 ou 2.

L'inventaire des zones humides et l'inventaire du bocage sont annexés au rapport de présentation.

Les principaux enjeux retenus suite au diagnostic sont :



- **Enjeux liés à l'environnement naturel** : prendre en compte l'imperméabilisation des sols en raison du relief et de la pluviométrie, adapter l'orientation des bâtiments à l'exposition aux vents et au soleil, protéger avec un règlement adapté les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, permettre une évolution raisonnée du maillage bocager en partenariat avec le monde agricole
- **Enjeux du patrimoine bâti et du cadre de vie** : étudier la possibilité de faire évoluer les périmètres de protection des monuments historiques en fonction des spécificités du site (covisibilité avec le monument selon la topographie), faire connaître le patrimoine bâti dans son ensemble et sensibiliser les habitants à sa restauration, permettre l'évolution du patrimoine bâti isolé en campagne à valeur patrimoniale tout en assurant la pérennité des exploitations agricoles.
- **Enjeux de la gestion des ressources** : protéger les zones humides afin de poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux superficielles, protéger les captages d'eau potable de Bonne Fontaine et de la Boutratais, faciliter la mise en œuvre du PCAET et l'émergence de projets de production d'énergies renouvelables
- **Enjeux de risques et nuisances** : assurer l'information de la population, notamment des acquéreurs, des risques d'inondation et sismique le cas échéant, prendre en compte la présence de surfaces inondables dans la délimitation des zones urbanisables, limiter la constructibilité à proximité des voies sonores.

## I-2. Les choix du PLU

Les perspectives d'évolution de la population

Le PLUi-H est calibré pour permettre l'accueil d'environ 10 000 nouveaux habitants en 15 ans et atteindre une population d'environ 46 000 habitants en 2035. Afin d'atteindre cet objectif, et en prenant en considération les besoins non démographiques en matière de construction (notion du « point-mort »), le PLUi-H est calibré de manière à permettre la production de 4 800 logements. Un inventaire de l'ensemble des potentialités de développement à l'intérieur des enveloppes urbaines (dents creuses individuelles, divisions parcellaires...) a été réalisé. Sur cette base, et en privilégiant en premier lieu la « densification » des futurs secteurs pouvant accueillir des habitations, les besoins en secteurs « à urbaniser » à vocation d'habitat ont été évalués à 152 hectares sur les 15 prochaines années. Cette estimation est basée sur une densité moyenne de 15 à 28 logements/hectare dans les opérations d'ensemble selon les communes.

Les perspectives d'évolution économique

Le PLUi-H vise la poursuite de la dynamique de création d'emplois : dans le tertiaire (commerce, transports, services), premier employeur du territoire, l'industrie et la construction. A ce titre, au regard des tendances passées, plusieurs priorités ont été définies, et principalement :

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

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

Les choix faits pour le zonage du territoire support du règlement sont les suivants :

- Zones urbanisées (zones U) : zones UA (secteurs des centres anciens, avec un secteur UAb correspondant au centre ancien de Bain de Bretagne), zones UB (quartiers urbains périphériques avec un secteur UBb correspondant aux secteurs d'intensification et de recomposition urbaine des abords du centre historique et des entrées de ville de Bain de Bretagne, avec un sous-secteur UBba réservé aux activités commerciales), zones UC (secteurs résidentiels, essentiellement les lotissements de Bain de Bretagne, avec un secteur UCf correspondant aux franges urbaines de Bain de Bretagne), zones UL (zones accueillant des équipements d'intérêt collectif), zones UEa (parc d'activité de proximité ou activités isolées à proximité des bourgs), zone UEb (parcs d'activités de Bel-Air Ferchaud et de Château Gaillard), zone UEc (secteurs du parc d'activité de Château Gaillard destiné à recevoir de activités mixtes), zones UEi (secteurs à dominante industrielle et logistique isolés ou dans les parcs d'activités), zones UEm (secteurs d'activité qui possèdent un potentiel de requalification et peuvent accueillir des logements).
- Zones à urbaniser (zones AU) :
  - o Zones 1AU (où le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant) : zones 1AUB (secteurs destinés à recevoir des habitations et des services de proximité), zones 1AUC (secteur de Bain de Bretagne), zones 1AUL (pour des équipements d'intérêt collectifs), zones 1AUE (pour la création et /ou l'extension de parc d'activités économiques),
  - o Zones 2AU (secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long termes) : zones 2AUB, 2AUC, 2AUE
- Zones agricoles A (zones à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles), dont zones Ah (hameaux constructibles = STECAL habitat), zones Ae (zones accueillant des activités économiques autres qu'agricole = STECAL économie), zones Aet (zones accueillant des équipements techniques d'intérêt collectif et des services publics situés en milieu rural : STECAL équipement public)

- Zones naturelles N (zones à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, de leur caractères d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles, de la nécessité de prévenir les risques notamment les zones d'expansion de crues), dont les secteurs Nj (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), les secteurs Nn (site NATURA 2000 « Marais de Vilaine »), zones NL (secteurs destinés à recevoir des activités et équipements de loisirs et de tourisme = STECAL loisir), zones Nc (secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol ou accueillant un centre de tri et de stockage de déchets non dangereux = STECAL).

La communauté de communes indique aussi que le projet de PLUiH prend en compte le cadre réglementaire par sa compatibilité avec le SCoT ainsi qu'avec le SAGE Vilaine.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### I-4. Le règlement écrit et graphique

Le règlement écrit contient des dispositions communes à toutes les zones et des dispositions particulières regroupées en 4 parties : zones urbanisées, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. Il comprend 3 annexes (liste des espèces végétales invasives, liste des emplacements réservés, annexe changement de destination).

Le règlement graphique comprend 2 atlas, un centré sur les bourgs, un pour l'ensemble du territoire. Il comprend notamment les plans de zonage avec les marges de recul, les emplacements réservés, les servitudes, les espaces boisés classés, les éléments d'intérêt patrimonial et les éléments de paysage, les zones soumises à risque, les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP.

#### I-5. Les Orientations d'Aménagements et de Programmation

Par bourg

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

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

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

OAP thématiques

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

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

## II- Déroulement de l'enquête

---

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de RENNES, par décision du 21 août 2019 n° E17000185/35, a constitué la commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

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

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

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

Les permanences sont prévues dans l'article 10b de l'arrêté du Président de « BRETAGNE, PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE » du 24 septembre 2019. Elles ont été tenues comme suit, avec la présence de 2 ou 3 membres de la commission :

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

Par ailleurs, un registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/1635> ainsi que l'ensemble des pièces du projet était mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

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

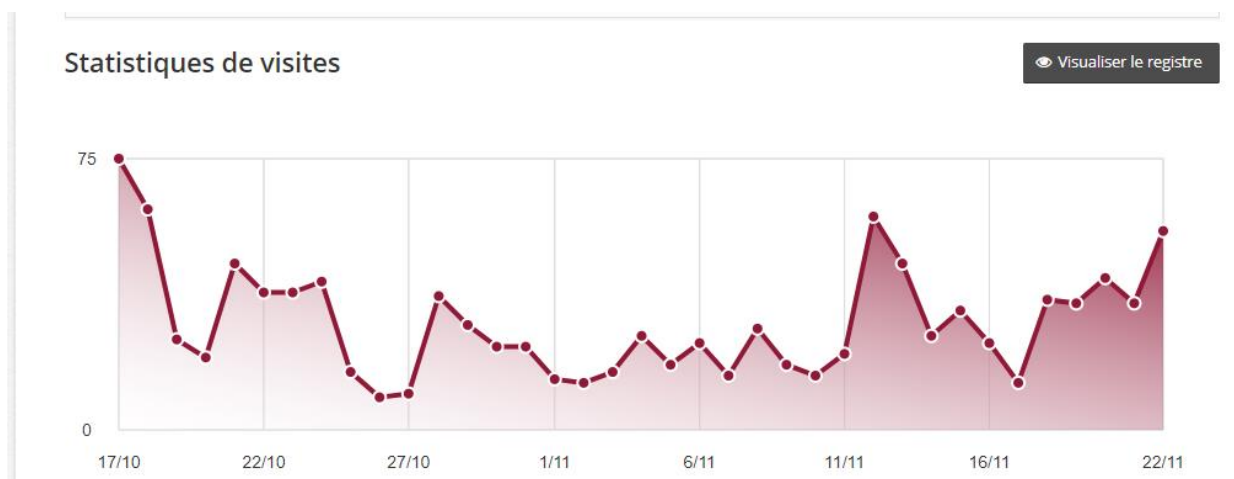
L'affichage, sur les différents points des 20 communes qui constituent « BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE » a été réalisé avant le 2 octobre 2019, soit quinze jours avant le début de l'enquête.

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

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

Les personnes se sont renseignées et ont pu s'exprimer sur le registre d'enquête ou par courrier :

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



Statistique de visite du registre dématérialisé

## III- Conclusion

---

Au niveau de la forme, la commission estime que la communauté de communes a mis tout en œuvre pour que l'ensemble des personnes concernées puisse avoir accès à l'information de l'enquête et au dossier d'enquête, même si elle observe une difficulté à trouver l'information dans le dossier du fait de sa lourdeur et d'un classement de cette information pas toujours explicite. De même sur les plans, les numéros des emplacements réservés ou des bâtiments pouvant changer de destination ne sont pas toujours reportés. Ces points ont déjà été soulevés par les communes membres de la BPLC.

L'ensemble des personnes le désirant a pu être entendu, au besoin plusieurs fois et exprimer ses observations. Un total de 78 observations sur registre papier, 46 observations sur le registre dématérialisé, 27 courriers et 2 courriers électroniques a été porté au registre d'enquête.

Le pétitionnaire a répondu dans un mémoire en réponse daté du 20 décembre 2019. En préambule, il indique que le document « mémoire en réponse » constitue une synthèse et une première analyse des observations émises par le public lors de l'enquête publique. La commission regrette que le pétitionnaire n'ait pas donné des réponses définitives au moins sur certains points.

Sur le fond du dossier nous reprendrons les conclusions par thème comme abordé dans le rapport et le procès-verbal de fin d'enquête.

### III-1. Principes généraux

Le PLUiH a été prescrit par délibération du conseil communautaire du 17 décembre 2015. Les objectifs généraux sont rappelés dans la délibération :

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

Dans l'arrêté de prescription de l'enquête publique, il est rappelé que le PLUiH « constitue un document de planification stratégique qui établit à l'échelle intercommunale un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire communautaire. Il traduit dans le respect des réglementations nationales et des documents de portée supérieure, la volonté des élus de s'engager dans la maîtrise de l'urbanisation, la limitation de la consommation de l'espace etc... en renforçant la viabilité économique du territoire, en faisant de l'identité rurale du territoire un atout pour le cadre de vie, en répondant mieux aux attentes des habitants en matière d'habitats.

Ainsi il s'agissait notamment de réduire les droits à construire par rapport aux documents communaux en vigueur et d'encourager la densification.

Comme indiqué dans le bilan de la concertation et l'historique du travail, le projet présenté à l'enquête a fait l'objet d'un travail de concertation et de participation notamment des élus pour les différents inventaires, mais également pour la rédaction des différents documents.

Les objectifs sont traduits dans le PADD et au-delà dans le règlement graphique. Les choix faits en matière d'enveloppe urbaine seront discutés dans les paragraphes suivants.

Les questions particulières de constructibilité de parcelles seront également abordées dans les paragraphes suivants.

Les surfaces urbanisables ou à urbaniser

Le PLUi-H est calibré pour permettre l'accueil d'environ 10 000 nouveaux habitants en 15 ans et atteindre une population d'environ 46 000 habitants en 2035. Afin d'atteindre cet objectif, et en prenant en considération les besoins non démographiques en matière de construction (notion du « point-mort »), le PLUi-H est calibré de manière à permettre la production de 4 800 logements. Un inventaire de l'ensemble des potentialités de développement à l'intérieur des enveloppes urbaines (dents creuses individuelles, divisions parcellaires...) a été réalisé. Le PLUiH prévoit un potentiel de 17,8 hectares par an en zone AU pouvant être consommés entre 2020 et 2035 - 6,6 ha par an dévolus à l'activité économique (hors agriculture et activités économiques autres qu'agricoles en zone rurale) - 10,1 ha par an dévolus à l'habitat - 1,1 ha par an dévolu aux équipements.

Si on se réfère à l'évolution de la population (cf. tableau ci-dessous) le choix de 10 000 nouveaux habitants (soit 667 nouveaux habitants par an) peut paraître ambitieux (entre 2012 et 2017 154 nouveaux habitants par an).



Evolution de la population (source Ouest-France 31-12-19/01-01-20)

Commune	2012	2017	% évolution par an
Bain-de-Bretagne	7455	7331	-0.3
La Bosse-de-Bretagne	621	649	0.9
Chanteloup	1733	1815	0.9
La Couyère	506	479	-1.1
Crevin	2596	2828	1.7
La Dominelais	1288	1377	1.3
Ercé-en-Lamée	1508	1497	-0.1
Le Grand-Fougeray	2393	2445	0.4
Lalleu	598	567	-1.1
La Noë-Blanche	965	1002	0.8
Le Petit-Fougeray	904	894	-0.2
Le Sel-de-Bretagne	951	1106	3.1
Pancé	1149	1171	0.4
Pléchâtel	2711	2789	0.6
Poligné	1144	1201	1
Saint-Sulpice-des-Landes	781	809	0.7
Sainte-Anne-sur-Vilaine	999	1018	0.4
Saulnières	715	773	1.6
Teillay	1051	1061	0.2
Tresbœuf	1227	1255	0.5
TOTAL	31295	32067	0.5
DEPARTEMENT	1 007 900	1 060 199	1.0

Ce point est également souligné par les PPA qui demande une justification du scénario retenu d'une forte croissance démographique. Explication des modalités de calcul des besoins en logements en tenant compte du desserrement des ménages et de l'accueil de nouveaux habitants.

**Le pétitionnaire renvoie** à la page 29 du tome du rapport de présentation.

*« L'objectif retenu par le SCoT est de 1,7% de croissance moyenne annuelle à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine, avec une différenciation par type de pôle.*

- 2% dans les pôles de bassin, dont Bain-de-Bretagne ;
- 1,8% dans les pôles secondaires, dont Crevin et Grand-Fougeray ;
- 1,5% dans les pôles de proximité, dont les 17 autres communes de BPLC.

*Dans cette optique, la population de Bretagne Porte de Loire Communauté pourrait atteindre les 46 300 habitants en 2035. Le PLUiH intègre ces objectifs, tant en termes d'objectif d'accueil que de répartition de la population ». « Le SCoT définit ainsi un objectif de 324 logements par an sur Bretagne porte de Loire Communauté, soit au global 4 860 logements sur la période 2020-2035 ».*

En réponse aux PPA, le pétitionnaire indique qu'il « *renforcera la justification de ce choix. Il indique que les modalités de calculs sont basées sur les objectifs du DOO du SCoT, soit au début de l'étude du PLUiH puis le 21 février 2019 suite à l'intégration des communes de l'ex pays du Grand Fougeray. Les évolutions démographiques avaient alors fait l'objet de plusieurs scénarii qui ont été débattus* ».

**Sur le choix des enveloppes urbaines**, la commission a demandé comment ont été décidées les zones U en bordure de bourg : par exemple, sur la commune de Crevin secteur nord un parc avec une petite maison est en zone Ub sans construction incluse dans zone N. A La Dominelais, 4 parcelles sont en secteur Ub sans constructions existante et en extension de zone constructible. A Tresbœuf, il n'y a pratiquement aucune étoile bleue malgré la présence de bâtiments agricoles à rénover.

**Le pétitionnaire répond** que pour La Dominelais, il est envisagé d'ajuster la zone UB tel que dans la carte communale en vigueur et de laisser la partie « d » de la parcelle n°27 en zone A car elle n'est pas desservie par les réseaux d'eaux usées et qu'il s'agit d'une extension du bourg, étant répondu concernant les autres terrains que :

- parcelle YV n°51 : elle est constructible de la carte communale. Etant donné son caractère agricole, sa situation en extension et qu'elle soit desservie par les réseaux d'eaux usées, il est envisagé de l'intégrer en zone 1AU.
- parcelles ZK n°157 et 158 : il s'agit de fonds de jardins constructibles dans la carte communale, il est envisagé de créer une OAP « densification spontanée » (5 logements).
- parcelle ZM n°119 : il est envisagé de créer une OAP « densification spontanée » (2 logements).

Pour Crevin, un zonage Ub avait été retenu sur la partie sud-est de la parcelle ZA n°336 (sur 6000 m<sup>2</sup> environ) en cohérence avec la réalisation à court terme d'un projet de bureaux. Considérant son absence d'opérationnalité à ce stade de la procédure et sa situation en extension du bourg, il est envisagé de le reclasser en zone N.

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

**Une observation** (RE32) remet en cause le principe de gestion économe de l'espace, au niveau de l'OAP « Plein sud » du Grand Fougeray :

*L'OAP « Plein Sud » :*

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

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

**Le pétitionnaire répond**, par l'intermédiaire de son avocat que :

- la zone 1AUB en cause est située en extension directe du bourg puisqu'implantée en continuité directe de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) à vocation économique dite de "La Lizardais" et sise de l'autre côté de la Route Départementale 69

- chacune des zones AU de ces secteurs s'inscrit dans l'enveloppe actuellement urbanisée de la Commune si bien que leur classement en zone AU ne contredit en rien l'objectif de lutte contre l'étalement urbain

- le choix de donner la priorité à l'urbanisation du secteur " Plein Sud Villages " par rapport à la propriété de Monsieur MOISDON se justifie par le fait que :

\* un rééquilibrage du développement urbain s'est avéré nécessaire :

" L'urbanisation récente s'est aussi effectuée de manière linéaire le long des voies principales. Ce phénomène est particulièrement visible dans les communes du sud du territoire : à la Dominelais le long de la départementale rejoignant la RN137, à l'ouest de Saint-Sulpice-des-Landes sur la D57, **au nord de Grand-Fougeray le long de la D69**, à Teillay au nord de la D772, etc. Il est présent de manière plus ponctuelle dans d'autres communes " (tome 1, page 26)

\* le fait que le secteur " Plein Sud Villages " est l'objet d'une Z.A.C. à vocation d'habitat dite dont la maîtrise foncière est assurée par la Commune de GRAND FOUGERAY et donc immédiatement réalisable (cf. annexe Z.A.C. du P.L.U.I.H.)

\* un niveau de desserte en réseaux globalement plus satisfaisant autour du secteur " Plein Sud Villages " qu'autour de la propriété de Monsieur MOISDON (cf. annexe réseaux du P.L.U.I.H.).

**La commission estime** que le choix de la croissance démographique est très ambitieux au regard des données actuelles mais que d'une part elle est conforme aux objectifs du Scot et que d'autre part, le PLUiH produit déjà une diminution drastique des zones à urbaniser par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur (17.8 ha par an dans le projet contre 26.5 ha par an de 2006 à 2016). Le projet permet la réduction significative des terrains classés en zone "à urbaniser" (42% par rapport aux POS et PLU existants). Dans le projet il s'agit essentiellement de stopper l'urbanisation diffuse et de limiter les extensions, notamment en augmentant les densités de logements demandés. Les réponses apportées dans le mémoire en réponse sont de nature à conforter les choix faits dans le document présentés à l'enquête et à mieux les expliciter. Par ailleurs, les arguments sur le choix de la zone AU correspondant à l'OAP « Plein sud » sont clairs et montre le choix politique et assumé de la commune et de la communauté de communes, sur lequel la commission n'a pas vocation à se prononcer. Dans tous les cas ce choix, selon la commission ne favorise pas particulièrement l'étalement urbain.

En ce sens, la commission estime que le projet présenté répond bien aux objectifs du PADD de **réduction de l'urbanisation et de protection des zones agricoles et naturelles.**

L'environnement (zones humides, bocage, corridor écologique)

**Concernant la préservation des espaces naturels, de la ressource en eau, de la trame verte et bleue**, le rapport de présentation expose l'état initial, les incidences du projet et les mesures pour éviter, réduire et compenser ces incidences sur la qualité des sols, le réseau hydrographique, les haies et les boisements, les milieux naturels, la faune et la flore, les continuités écologiques. Il présente les inventaires des zones humides (1401 ha de zones humides), du bocage et des cours d'eau. Le PLUi va permettre la protection des boisements différenciée selon la présence d'enjeux écologiques et d'exploitation de la ressource sylvicole. Les besoins liés à l'exploitation forestière seront pris en compte. Certains d'entre eux feront l'objet d'une protection renforcée au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) en raison de leur intérêt paysager ou écologique. Des arbres isolés pourront aussi être identifiés pour leur intérêt patrimonial et leur rôle pour la faune (arbres centenaires, etc.). Le territoire compte un site Natura 2000 situé au sud-ouest du territoire : "Marais de Vilaine" (Zone Spéciale de Conservation). Le projet permet la protection des corridors écologiques linéaires, les haies et les cours d'eau.

Zones humides et réseau hydrographique

Le territoire de Bretagne Porte de Loire est concerné par le SAGE « Vilaine », la compétence GEMAPI étant gérée par BPLC. L'inventaire des zones humides a été conduit par BPLC sur les 15 communes entre 2017 et 2018 validé par la Commission Locale de l'eau du SAGE le 8 février 2018, par Poligné, Pancé, Grand-Fougeray, Saint-Sulpice-des-Landes et Sainte-Anne-sur-Vilaine entre 2010 et 2014 ayant permis d'identifier au total 1401 ha de zones humides. Une cartographie des cours d'eau à l'échelle de l'Ille et Vilaine sur la base des données DDTM est notée « complète » ou « progressive »

selon l'état d'avancement des inventaires. Enfin on note la présence de la zone humide du Marais de Redon et Vilaine. Le projet prévoit la protection de la très grande majorité des zones humides inventoriées, la prise en compte des zones humides inventoriées dans la sélection et la délimitation des zones "à urbaniser" et les OAP, la protection des abords des cours d'eau et une incitation à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à une gestion alternative des eaux pluviales. A noter qu'il reste 4.5 ha de zones humides comprises dans les zones « à urbaniser » dans le projet finalisé (1,7% de la surface globale des zones AU), contre 27,8 hectares dans les zones « à urbaniser potentielles », soit un évitement sur 23,3 ha.

Cela est traduit dans le règlement par une inclusion préférentielle des zones humides situées à proximité des corridors écologiques en zone N et une localisation préférentielle des zones A en dehors de l'emprise des cours d'eau et des zones humides inventoriées, ou, cas exceptionnels (Communes de Chanteloup, Pancé, Bain-de-Bretagne, Teillay et Grand-Fougeray), prise en compte des zones humides situés en zone AU dans les OAP. Par ailleurs, les zones humides et les cours d'eau sont clairement identifiés dans le règlement graphique. Dans le règlement écrit ; les dispositions générales décrivent les modalités d'évitement, de réduction de compensation des atteintes aux milieux humides, conformément aux dispositions du SAGE Vilaine (dispositions générales, articles 2.3., 2.3.4, 2.4.1, 3.2.3). Les OAP par secteur identifient les éléments concernés. Les indicateurs de suivi sont identifiés.

**Les PPA** soulignent globalement le travail d'inventaire réalisé au niveau des zones humides dans le dossier. De même, **la CLE** souligne le travail réalisé dans le dossier concernant les zones humides et les cours d'eau :

**RE 14** pour la CLE « Dans le tome 3 la CLE constate que les inventaires communaux des zones humides ont été établis conformément aux préconisations du SAGE et validés par la CLE. Pour les inventaires les plus anciens, des inventaires complémentaires sur les zones U et AU ont été établis, conformément aux attentes de la CLE. L'inventaire existant progressif des cours d'eau est bien traduit dans le règlement graphique, conformément aux préconisations du SAGE. Les cours d'eau sont préférentiellement inclus dans la zone N pour assurer une large zone tampon avec la zone A. Par ailleurs, le règlement écrit précise bien une marge de recul inconstructible minimale de 5 à 10 m, disposition compatible avec le SAGE. (...) Pour le bocage, les règles de compensation sont établies sous trois formes : accompagnement de la régénération naturelle, restauration d'un linéaire dégradé et replantation. Dans le règlement graphique et littéral, les éléments à protéger au regard de la protection de la ressource en eau et de la continuité écologique terrestre et aquatique sont bien identifiés (cours d'eau, zones humides, bocage) et traduits de façon plutôt lisible à l'exception de l'emprise du site NATURA 2000 Marais de Vilaine où s'ajoutent les zones inondables, le PPRI et les zones humides. On note que les zones humides et les cours d'eau sont bien identifiés en zone N pour la plupart et le bocage en élément du Paysage au titre de l'article L15-23 du code de l'urbanisme. Les prescriptions environnementales complémentaires au zonage permettent de protéger les cours d'eau, les zones humides, le bocage et les arbres remarquables isolés. Les inventaires de zones humides ont tous été validés par la CLE et le règlement littéral précise bien que ces données ne sont pas exhaustives. Les dispositions générales du règlement écrit sont compatibles avec le SAGE. La CLE

souligne la vigilance particulière à avoir sur les ZAU où des milieux humides sont identifiés, afin de s'assurer de leur intégration et de leur protection stricte avec une évaluation des impacts indirects par les porteurs de projet, comme précisé dans la disposition 1 du PAGD du SAGE Vilaine. La cartographie des cours d'eau n'est pas finalisée sur la partie Vilaine médiane, mais les cartes du PLUi pourront être actualisées lors de mises à jour du document. A l'heure actuelle, les cours d'eau et point d'eau (dont la nature n'est pas définie précisément) sont identifiés dans le règlement « à titre informatif » et il est bien précisé dans le règlement littéral que ces données ne sont pas exhaustives. (...) L'article 7 du règlement du SAGE interdit la création de nouveaux plans d'eau de loisir sur les secteurs où la densité est déjà importante. Cette règle s'applique sur le territoire de BPLC et devrait donc être prise en compte dans le règlement du PLUi. Concernant la gestion des eaux pluviales à la source, il est regrettable que la disposition 134 du SAGE « limiter le ruissellement lors des nouveaux projets d'aménagement » n'ait pas été intégrée plus précisément, en indiquant une valeur maximale de débit spécifique pour les rejets d'eaux pluviales. Dans le règlement il est indiqué à la fois le recours aux techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales dans le paragraphe 2.3.4 et la possibilité de se raccorder dans un réseau d'eaux pluviales quand il existe (sans aucune vérification de la capacité de ces réseaux) dans le paragraphe 3.23. Il aurait été pertinent d'inciter plus fortement à la gestion des eaux pluviales à la source. Pour conclure le projet de PLUi prend bien en compte les préconisations du SAGE. Il reste cependant à corréliser l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs à la capacité épuratoires des communes et à intégrer le règlement du SAGE en ce qui concerne les nouveaux plans d'eau ».

De la même façon que la CLE, l'EPTB Vilaine, opérateur NATURA 2000 Marais de Vilaine (**RE 35**) « tient à souligner l'excellent travail global établi par la Communauté de Communes qui a fait évoluer la connaissance notamment sur le bocage et les zones humides dans le cadre de ce projet et a su valoriser et intégrer ces données dans le règlement graphique et littéral. Au-delà des obligations réglementaires de ces intégrations, ces éléments confortent le besoin de protection, de continuité et d'interconnexion des éléments du paysage préservés de forte pression anthropique, pour la sauvegarde de la biodiversité ». « L'impact potentiel du projet de PLUi sur les habitats d'intérêt communautaire (prairies et milieux aquatiques) est limité par le classement en Nn qui est bien le plus adapté. Ce sont toutefois des milieux humides (mésos et hydrophiles) sensibles aux variations hydrologiques. L'apport quantitatif et qualitatif des eaux pluviales, des eaux de ruissellement et des rejets d'assainissement des aménagements aux abords de la ZSC doivent être limités et traités avant rejet dans le milieu naturel ». « Pour protéger les espèces comme la loutre et les chauves-souris, les apports d'eau pluviales et de l'assainissement doivent être contrôlés pour assurer une qualité des rejets dans le milieu récepteur conforme à la réglementation afin de limiter la pollution des milieux aquatiques, susceptible d'affecter leur ressource trophique ».

**Le pétitionnaire répond** à l'observation RE14 qu' :

- « Il est envisagé de corriger le rapport de présentation quant au classement des cours d'eau.
- Il est déjà rappelé dans le règlement que la destruction des zones humides conditionnée au respect de la disposition 1 du PAGD et de l'article 1 du règlement du SAGE.

- Concernant l'interdiction de création de nouveaux plans d'eau de loisirs sur les secteurs où la densité est déjà importante, il est envisagé de reprendre l'article 7 du règlement du SAGE Vilaine dans les dispositions générales du règlement écrit.
- Il n'est pas envisagé de mettre en place une valeur maximale de débit spécifique pour les rejets d'eaux pluviales pour gérer au maximum les eaux pluviales à la source. »

**La commission estime** également que globalement le travail d'inventaire des zones humides et des cours d'eau est bien explicité et argumenté et exposé clairement sur le règlement graphique. Les prescriptions du règlement écrit ainsi que le zonage appliqué qui en découlent sont claires et en accord avec le PADD, notamment avec le classement en zone N des abords des cours d'eau. Ces mesures permettent d'assurer la protection nécessaire des zones humides et des cours d'eau mais estime qu'il est nécessaire de sécuriser la protection des secteurs de zones humides inclus dans les zones AU. La commission prend note des réponses du pétitionnaire mais regrette d'une part le manque d'arguments par rapport au refus de mise en place d'un débit spécifique pour la gestion des eaux pluviales, la suggestion de la CLE étant de nature à améliorer la gestion des eaux pluviales en général. D'une façon générale, des prescriptions plus contraignantes pourraient être mises en place sur la gestion des eaux pluviales, notamment dans les OAP.

**Concernant les OAP** dont une partie de la surface contient des zones humides, les PPA recommandent de classer en « zone N et non UL de zones humides comprises dans un corridor écologique : - sis « Sous La Bodais » à Bain-de-Bretagne, susceptible d'être impactée par une liaison structurante de l'OAP « Entrée Sud-Basse Bodais » ».

**Le pétitionnaire répond** qu'il est envisagé d'intégrer pour partie les terrains concernés en zone N et d'ajuster la liaison structurante prévue dans l'OAP.

Deux observations signalent des zones humides non répertoriées.

**RE 31 BAIN DE BRETAGNE** concernant l'OAP Entrée Sud Basse-Bodais, signale que les parcelles 132 et 133 ne figurent pas dans l'inventaire des zones humides. Or aux vues de l'engorgement des sols en eau temporaire l'hiver et le caractère hydromorphe de ces terrains, elle pense qu'à minima certaines zones de ces parcelles devraient être classées en zone humide. Elle fait la même remarque pour les parcelles 40 et 131 qui devraient être zone humide sur la totalité de leur surface. Si ces surfaces demeurent des zones constructibles malgré leur caractères de zones humides, il faut prévoir des mesures compensatoires comme le prévoit la réglementation.

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



**Le pétitionnaire répond** qu'il n'est pas envisagé de modifier l'inventaire des zones humides, dont la méthode est présentée en annexe n°1 du tome 2 du rapport de présentation et qui a fait l'objet d'une concertation spécifique. Il est précisé sur la Bodais que la délimitation des zones AU a été revue par rapport au PLU en vigueur afin d'exclure les zones humides inventoriées sur ce site.

**Une observation** remet en cause l'OAP « plein sud » du Grand Fougeray au motif notamment qu'elle comporte une zone humide :

**RE 32** Une « délibération déclassé la propriété récemment acquise par M. en zone 2AU et préfère retenir un classement en zone 1AU, pour l'habitat, uniquement sur un secteur situé au Sud du bourg, dont la commune est propriétaire ». (...) Il cite l'OAP (page 109) « Plein Sud ». Selon l'OAP du PLU communal (page 11) en vigueur, cette zone est en réalité située à 500 mètres du centre-bourg. La réalité est aussi que le secteur 1AUB est séparé du bourg par un vaste espace boisé.

Cette zone 1AUB est l'illustration parfaite de ce qui se faisait avant la loi « Grenelle », en matière d'étalement urbain. D'ailleurs, plus précisément, cette zone 1AUB est située à plus d'un kilomètre de l'école primaire. (...)

L'OAP « Plein Sud » :

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

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

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

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

On ajoutera que l'inventaire des zones humides de 2010 est totalement partiel et obsolète dans la mesure où il ne concerne que les zones humides de cours d'eau. Le règlement graphique du PLU communal en vigueur mentionne d'ailleurs expressément, dans sa légende, que l'inventaire des zones humides n'a pas été exhaustif. L'historique de cette ZAC « Plein Sud » amène ainsi non



seulement la collectivité à faire l'impasse sur les véritables incidences environnementales d'une urbanisation de plus de 4 ha mais aussi à écarter indûment du classement en zone 1AU les terrains de la propriété MOISDON, beaucoup plus appropriés au développement de l'habitat sur la commune du point de vue des objectifs actuels des politiques publiques, du point de vue technique, du point de vue économique...

**Le pétitionnaire répond**, par l'intermédiaire de son avocat, que

*« un inventaire des zones humides présentes au sein des zones AU a été effectué sur toutes les Communes du territoire de BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE, et ce comprise la Commune de GRAND-FOUGERAY (cf. rapport de présentation, tome 2, page 17). Il en ressort que :*

*\* le secteur " Plein Sud Villages " - qui correspond à l'identifiant U156 (cf. note de synthèse des zones humides présentes au sein des zones à urbaniser, page 17) n'accueille aucune zone humide (page 14)*

*\* à l'inverse, la propriété de Monsieur MOISDON - qui correspond à l'identifiant U154 (page 17) - abrite une zone humide de 0,32 ha (page 14) dans un état de conservation moyen voire dégradé (page 15)*

*- il est également inexact d'affirmer que l'ouverture à l'urbanisation du secteur " Plein Sud*

*Villages " porterait atteinte à des espèces protégées puisqu'aucune n'a été décelée sur ce secteur (tome 4, page 137)*

*- l'impact environnemental de l'ouverture à l'urbanisation du secteur " Plein Sud Villages " a été exhaustivement analysé dans le tome 4 du rapport de présentation dont il ressort sans ambiguïté qu'il est faible (page 137).*

Concernant le secteur de la Bodais à Bain de Bretagne, **la commission prend note** de la réponse du pétitionnaire et regrette que celui-ci ne s'engage pas à modifier (le pétitionnaire envisage de modifier) l'OAP en conséquence de la présence de la zone humide, modification qui est nécessaire selon la commission eu égard à la protection des zones humides. Concernant l'observation sur l'OAP Plein Sud du Grand Fougeray, **la commission estime** que les arguments avancés dans l'observation sont contredits par le dossier mais également par les observations des PPA ainsi que de l'EPTB Vilaine qui soulignent tous la qualité de l'inventaire des zones humides. Il n'y a donc pas, selon la commission, d'arguments pour remettre en cause cet inventaire et donc pour remettre en cause l'OAP au motif de la présence de zone humide sur ce secteur.

**Quatre observations** remettent en cause la présence de zone humide, la zone inondable ou le classement N de leur parcelle.

**RE 43** demandent de « supprimer la zone naturelle située proche de leur site d'exploitation au lieudit "hôtel au roux" à La Dominelais. Ce site est amené à se développer au nord des installations actuelles. La mise en place d'une réserve foncière pour la construction d'une station d'épuration les inquiète pour le développement de leur exploitation (construction de nouveaux bâtiments). (...). Ils contestent la zone humide répertoriée F17 sur la parcelle ZX 163, dont ils sont propriétaires indivis. Il

n'y a eu qu'un seul carottage à cet endroit malgré la taille de la zone humide. Et ils demandent le reclassement en 2AU ».

**RE 36** « conteste la zone humide répertoriée F17 sur la parcelle ZX 0005. En effet, cette zone étant située en partie haute du terrain, celle-ci peut être facilement assainie par un drainage compte tenu de la pente importante sur l'ensemble de la parcelle ».

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

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

**Le pétitionnaire répond** qu'il n'est pas envisagé de modifier à ce stade de la procédure l'inventaire des zones humides, dont la méthode est présentée en annexe n°1 du tome 2 du rapport de présentation et qui a fait l'objet d'une concertation spécifique. Pour la zone naturelle au nord de l'exploitation de la Dominelais, le pétitionnaire répond qu'il est envisagé d'ajuster la zone N. Par ailleurs, il n'est pas non plus envisagé de modifier l'atlas des zones inondables, élaboré par la DDTM, ni le PPRI. Le pétitionnaire précise que la zone N du PLUiH ne règlemente pas l'usage des sols (permaculture, pâture...) mais la constructibilité. Les annexes et les abris pour animaux sont par ailleurs autorisés sous conditions en zone N. Concernant l'observation RE 10, le tramage bleu correspond à une zone inondable (source : atlas des zones inondables de la DDTM) et l'aplat bleu à une mare. Aucune zone humide n'a été inventoriée sur ces parcelles.

**La commission estime** comme indiqué précédemment que l'inventaire des zones humides ne peut être remis en cause dans son ensemble. Ponctuellement toutefois, il peut y avoir des ajustements à la marge et il semble possible, étant donné le faible nombre de demande (une seule parcelle concernée) de valider la délimitation de ce secteur. Concernant un éventuel « assainissement par drainage » la commission estime qu'il est tout à fait en contradiction avec les objectifs du PLUiH et en général avec les objectifs de protection des zones humides et de leurs fonctions. Un réajustement de la zone humide dans ses limites ne peut donc absolument pas avoir comme conséquence un

drainage de la zone. Pour ce qui est des limites de la zone N, la commission prend note de la réponse du pétitionnaire, cet ajustement à la marge ne remettant pas en cause l'équilibre général du PLUiH. Pour ce qui est des zones inondables, leur délimitation n'est pas de la compétence de la communauté de communes.

Bocage et haies, habitats d'intérêt, faune et flore

## **Le dossier**

### Les haies et boisement

Le PADD souligne la nécessité de préserver les continuités naturelles qui favorisent la libre circulation de la faune nécessaire à son maintien, voire à son développement. Le PLUi protège notamment les haies et les boisements du territoire, en cohérence avec les enjeux d'une agriculture durable et d'exploitation de la ressource sylvicole. L'un des objectifs du projet est aussi de valoriser leur présence dans les futurs projets urbains. Le rapport de présentation met en évidence des boisements rares (taux de boisement de 7%). Un inventaire des haies, bosquets, bois et forêts a été conduit en concertation avec le monde agricole et a permis d'identifier 3135 km de linéaires de haies et 4505 ha d'espaces boisés. Le projet propose une protection des haies non stricte (en cohérence avec les enjeux d'une agriculture durable) permettant une gestion au cas par cas et une protection des boisements différenciée selon la présence d'enjeux écologiques et d'exploitation de la ressource sylvicole. En vue d'une meilleure complémentarité avec le Code forestier (qui protège de fait les boisements supérieurs à 1 ha), certains boisements sont déclassés (couverts par un document de gestion durable, ne représentant pas d'enjeu écologique significatif, n'ayant pas une forte valeur paysagère site Natura 2000, sites classés et/ou inscrits, ZNIEFF de type 1).

Au niveau du règlement graphique les boisements et bosquets sont inclus préférentiellement au sein de la zone N, secteur Nf pour les boisements couverts par un document de gestion, à l'exception de ceux ayant un intérêt écologique significatif (inclus dans des ZNIEFF de type 1, sites classés et/ou inscrits, ZNIEFF de type 2), soit 1432,1 ha. Les boisements non couverts par un document de gestion durable et ayant un enjeu paysager ou écologique significatif (sites Natura 2000, sites classés et ou inscrits, ZNIEFF de type 1), soit 176,3 ha, sont classés en Espace Boisé Classé (EBC). Enfin, 3132 km de haies sont identifiés avec un figuré spécifique et une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Le règlement écrit définit dans la zone N les secteurs Nf : « En secteur Nf, sont autorisés les constructions, installations et aménagements strictement liés et nécessaires à la gestion, l'exploitation et l'entretien des massifs forestiers ». Les dispositions générales assurent la protection des haies, ripisylves, talus et alignements d'arbres : « Les travaux ayant pour effet de (les) détruire ou de (leur) porter atteinte (...) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte » - « En cas d'arrachage (arasement ou défrichement) ou de destruction, des mesures

compensatoires seront à réaliser, en accord avec le/la chargé.e de mission bocage et l' élu référent et des principes présentés dans l'OAP thématique « bocage » ». Article 2.3.2 de l'ensemble des zones : « Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être encouragées » - Article 2.3.5 de l'ensemble des zones : « Les clôtures de type végétal doivent être composées d'essences locales »

Les Orientations d'aménagement et de programmation par secteur identifient les haies bocagères existantes à conserver ou à remplacer en cas d'arasement et traitent des contacts et interfaces entre les espaces naturels ou agricoles et les zones de projet urbain.

L'OAP thématique « bocage » détermine les compensations des linéaires en cas de travaux d'arrachage et de destruction et établit des recommandations pour les nouvelles plantations (structure des haies, implantation dans la topographie, orientation) ainsi que pour les d'essences végétales à privilégier en fonction du contexte paysager.

### La faune et la flore, les habitats

Le PLUi se réfère au SRCE. Les nombreux réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques, qu'ils s'agissent des corridors principaux ou linéaires, ont reçu une traduction réglementaire graduée en fonction des enjeux environnementaux en présence. Les secteurs AU ont été évalués au regard de leur sensibilité environnementale.

Dans l'état initial du territoire il est noté la présence d'un site Natura 2000 situé au sud-ouest du territoire : "Marais de Vilaine" (Zone Spéciale de Conservation), de deux Espaces Naturels Sensibles (ENS) : « Le parc de la tour Duguesclin » ; « La vallée des Corbinières ». Par ailleurs, la trame verte et bleue est structurée par 3 corridors écologiques principaux : vallée de la Vilaine ; vallée du Semnon ; vallée de la Chère. Cinq Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, 3 ZNIEFF de type 2 sont dénombrées, révélatrices de la présence d'enjeux de protection de la biodiversité dans le Marais de Vilaine, la forêt de Teillay et le bois de Pouez. Des inventaires locaux permettent d'identifier des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques linéaires complémentaires (voir zones humides et haies et bocage). Enfin, des espaces verts ayant une valeur paysagère ou écologique sont situés en milieu urbanisé (coulées vertes le long des cours d'eau, jardins publics, parcs paysagers, cœurs d'îlots arborés, jardins vivriers, etc.). Le projet prévoit la protection des réservoirs de biodiversité (sites Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2, zones humides, boisements) graduée en fonction des enjeux écologiques et adaptée aux enjeux d'une agriculture durable et d'une exploitation de la ressource sylvicole, la protection des corridors écologiques linéaires, les haies et les cours d'eau (voir plus haut) ainsi que la protection des espaces verts en milieu urbain pouvant accueillir des espèces animales ou végétales. Les inventaires existants (ZNIEFF de type 1 et 2, zones humides, haies) ont été pris en compte dans la sélection et l'ajustement des zones "à urbaniser"

Au niveau du règlement graphique, on note une réduction significative des terrains classés en zone "à urbaniser" (42% par rapport aux POS et PLU existants) : 15 027,9 ha, soit près de 32,2% du territoire sont situés en zone N "banale" (N, Nf, Nn). Les ZNIEFF de type 1 et 2, les ENS et les corridors écologiques principaux (base tampon de 100m de part de d'autres de l'ensemble des cours d'eau, inclusion préférentielle des bois et zones humides en zone N) sont situés en zone N. Un zonage

spécifique et très protecteur pour le site Natura 2000 « Marais de Vilaine » a été mis en place : "Nn" = Classement en Espaces Boisés Classés des bois non couverts par un document de gestion durable et ayant un enjeu paysager ou écologique significatif (sites Natura 2000, sites classés et ou inscrits, ZNIEFF de type 1), soit 176,3 ha. Enfin, un tramage spécifique identifie 3 ha de terrains cultivés et d'espaces non bâtis situés en zones urbaines au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Le règlement écrit permet dans ses dispositions générales la protection des terrains cultivés et espaces non bâtis situés en zones urbaines "inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (en dehors des abris de jardin, des serres et des voiries et accès)". Il définit la zone N. Les secteurs N indicés « n » sont couverts par la ZSC du marais de la Vilaine.

## Observations

Entre autres observations, les PPA indiquent la qualité du travail de prise en compte de la trame verte et bleue et l'intérêt de la mise en place d'une OAP bocage. Toutefois, ils observent, concernant la ZSC Marais de Vilaine, que les incidences sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire du classement en zone A de la parcelle ZV 32 de 1100 m<sup>2</sup> à Sainte-Anne-sur-Vilaine pour permettre la construction d'une extension ou d'une annexe : évaluation insuffisante et classement en zone A non justifié au regard des enjeux Natura 2000.

Le pétitionnaire indique qu'il est envisagé d'intégrer les parcelles ZV32, 33, 34 en zone Nn.

Comme les PPA, 2 observations soulignent le travail d'inventaire des haies et des boisements réalisés par le pétitionnaire et font des demandes complémentaires, notamment concernant la biodiversité. Deux observations complémentaires demandent également de reconsidérer un classement en EBC au titre de la protection d'une espèce menacée La Fritillaire pintade.

**RE 14** la CLE donne l'avis de la Commission Permanente du SAGE Vilaine sur le Projet de PLUi de BPLC. « L'inventaire exhaustif du bocage a été établi, conformément à la demande de la CLE, et va au-delà des préconisations en identifiant les boisements et les éléments bocagers sans rôles hydraulique. Pour aller plus loin et pour lutter contre la régression de la biodiversité et dans la logique TVB, la CLE regrette que les boisements ne soient pas traduits dans le règlement graphique comme élément du paysage au titre du code de l'urbanisme. Ces espaces offrent des milieux favorables à la faune et à la flore sauvages complémentaires aux éléments de continuité écologique. Le bocage est traduit dans le règlement graphique et littéral par un classement en élément du paysage, conformément à la demande de la CLE. La CLE souligne l'initiative d'une OAP bocage qui répond bien à ses attentes. Dans le tome 4, page 8 le PLUi contient des mesures de protection en faveur des espaces bois et des linaires bocagers qui ne peuvent qu'avoir des incidences positives sur la protection des sols. Cependant, la CLE note l'absence de traduction dans le règlement graphique de nombreux boisements identifiés dans l'inventaire bocage, ce qui réduit l'application des mesures de protection. De même dans les OAP, la CLE souligne la pertinence de l'OAP bocage en regrettant toutefois de ne pas avoir intégré les bosquets identifiés. L'objectif serait de contrôler la gestion des boisements non soumis à un plan de gestion et d'éviter la suppression de ces réservoirs de

biodiversité quand l'enjeu écologique est avéré. La vocation de cette OAP est limitée à l'information et à la sensibilisation des porteurs de projet d'aménagement, c'est un outil pédagogique car riche en illustration et accessible à tous. Elle précise la procédure d'instruction de chaque demande de destruction de haie ou de talus qui sera établie par les services de BPLC. Les règles de compensation sont établies sous trois formes : accompagnement de la régénération naturelle, restauration d'un linéaire dégradé et replantation. Dans le règlement graphique et littéral, les éléments à protéger au regard de la protection de la ressource en eau et de la continuité écologique terrestre et aquatique sont bien identifiés (cours d'eau, zones humides, bocage) et traduits de façon plutôt lisible à l'exception de l'emprise du site NATURA 2000 Marais de Vilaine où s'ajoutent les zones inondables, le PPRI et les zones humides. (...) Les prescriptions environnementales complémentaires au zonage permettent de protéger les cours d'eau, les zones humides, le bocage et les arbres remarquables isolés. (...) La CLE souligne l'excellent travail d'inventaire du bocage établi de façon exhaustive sur l'ensemble du territoire. Les bosquets sont bien identifiés en annexe du PLUi mais ne sont malheureusement pas traduits dans le PLUi. L'identification de ces boisements en Eléments du Paysage permettrait de protéger la mosaïque d'habitat naturels pour assurer le refuge de la faune sauvage et la continuité écologique avec haies et abords de champs et route, chemins...

**RE 35** L'EPTB Vilaine, opérateur NATURA 2000 Marais de Vilaine tient à souligner l'excellent travail global établi par la Communauté de Communes qui a fait évoluer la connaissance notamment sur le bocage et les zones humides dans le cadre de ce projet et a su valoriser et intégrer ces données dans le règlement graphique et littéral. Au-delà des obligations réglementaires de ces intégrations, ces éléments confortent le besoin de protection, de continuité et d'interconnexion des éléments du paysage préservés de forte pression anthropique, pour la sauvegarde de la biodiversité. Les propositions de l'EPTB visent à intégrer davantage le patrimoine naturel menacé de dispersion (enjeu local, régional, national et européen) dans le projet de PLUiH et faire évoluer la partie d'évaluation des incidences Natura 2000. Dans le rapport de présentation (tome 4) le déclassement de certains boisements a été établi pour ceux "ne présentant pas d'enjeux écologiques significatifs (site N2000, sites classés ou inscrits, ZNIEFF de type I) ou couverts par un document de gestion durable ou n'ayant pas une forte valeur paysagère". Bien que ce choix ait pris en compte le niveau de rareté des habitats de boisement concernés, ce choix n'a malheureusement pas pris en considération les espèces sauvages (végétales et animales) qui s'y trouvent pour y accomplir, pour partie ou totalement leur cycle de vie. C'est le cas de la plante : la Fritillaire pintade, espèce menacée de disparition (se référer au rapport de Bretagne Vivante établi lors de l'enquête publique). Il semble essentiel de reconsidérer le déclassement prévu, au titre la protection de la trame verte et de ses réservoirs de biodiversité associés que sont les boisements, tous bien identifiés dans l'inventaire du bocage et pour partie traduits dans le règlement graphique. L'EPTB Vilaine propose de les identifier tous au minimum, comme « Elément du paysage » au même titre que le linéaire bocager. Certains boisements abritant d'importantes stations de fritillaire pintade, méritent un reclassement en EBC comme les boisements connectés aux continuités écologiques (haies, fossés de marais et cours d'eau) pour servir d'habitat refuge de la faune sauvage. A ce sujet, l'EPTB Vilaine partage la proposition de cartographie émise par Bretagne Vivante. Cette proposition est d'ailleurs cohérente avec le projet de PLUi, qui précise parmi les "mesures d'évitement" : le classement en EBC des bois



non couverts par un document de gestion durable et ayant un enjeu paysager ou écologique significatif (Natura 2000, sites classés ou inscrits, ZNIEFF de type 1).

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

L'évaluation des Incidences Natura 2000 a bien pris en compte le périmètre de la ZSC et les habitats d'intérêt communautaire identifiés dans le document d'objectifs de 2008 pour les protéger de l'urbanisation. Toutefois, elle n'a pas pris en compte l'altération potentielle de ces milieux par l'évolution de l'urbanisation aux abords du site, ni les espèces d'intérêt communautaire et les milieux nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie comme les chauves-souris et la Loutre d'Europe.

L'impact potentiel du projet de PLUi sur les habitats d'intérêt communautaire (prairies et milieux aquatiques) est limité par le classement en Nn qui est bien le plus adapté. Ce sont toutefois des milieux humides (mésos et hydrophiles) sensibles aux variations hydrologiques. L'apport quantitatif et qualitatif des eaux pluviales, des eaux de ruissellement et des rejets d'assainissement des aménagements aux abords de la ZSC doivent être limités et traités avant rejet dans le milieu naturel.

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

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

**GF O10** s'interroge sur le déclassement des parcelles boisées du marais de Sainte Anne sur Vilaine. Les parcelles étaient classées en EBC au niveau de la carte communale et se retrouvent sans désignation particulière dans le projet de PLUi. Ce déclassement entraîne un risque fort de

destruction d'une plante rare et menacée en Bretagne, la Fritillaire pintade (*Fritillaria meleagris* L.). Le marais de Sainte Anne abrite une grosse partie des dernières populations de cette plante en Bretagne, celle-ci ayant subi une très forte régression du fait de la destruction des prairies inondables (son habitat d'origine) pour leur mise en culture. Cette plante remarquable a ainsi petit à petit trouvé refuge dans les marais au niveau des talus, haies et dans les parcelles boisées. Certains bois du marais de Sainte Anne comptent aujourd'hui plusieurs milliers de pieds de cette plante à bulbe fleurissant au tout début du printemps. Ce sont les plus grosses populations pour la Bretagne, la plante ayant disparu d'autre commune du marais où celle-ci était autrefois présente (Langon, Brains/Vilaine). La plante est de ce fait inscrite sur la liste rouge régionale comme menacée (liste rouge régionale pour la flore vasculaire établie en 2015 par le Conservatoire Botanique national de Brest). Afin de garantir la conservation de cette plante sur le long terme, il est donc nécessaire de maintenir son habitat en protégeant les bois du changement d'affectation (labour), en maintenant leur ancien statut d'EBC, ou à minima en les désignant comme élément remarquable du paysage comme cela a été fait pour les haies de la commune.

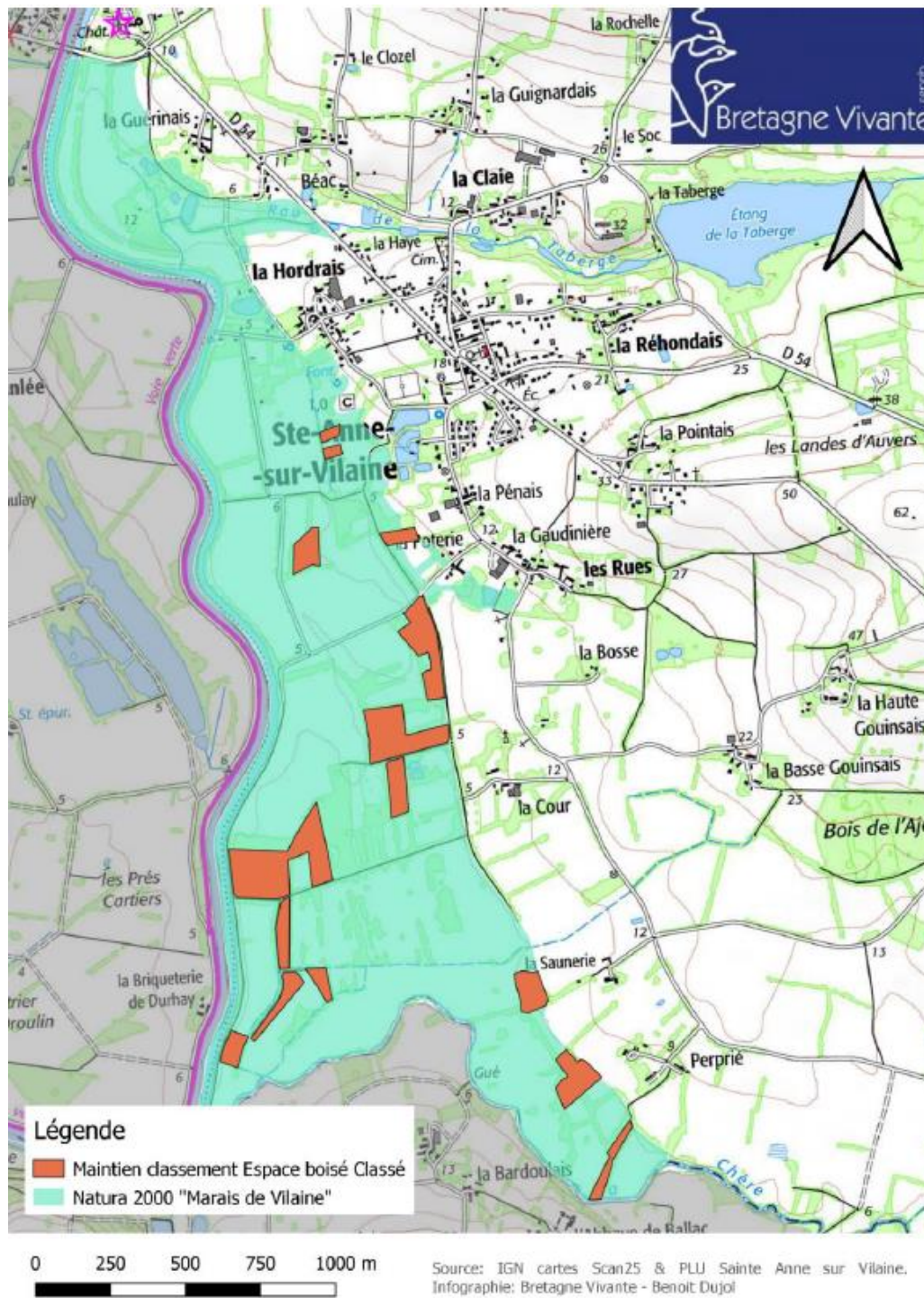
**RE 22 BRETAGNE VIVANTE** -SEPNB transmet les observations de son association qui demande le maintien et la création d'espaces boisés classés (EBC) et en éléments de paysage de quelques parcelles pour la conservation de populations de fritillaire pintade (*Fritillaria meleagris*). (...) Des inventaires de Bretagne vivante entre 2012 et 2016 ont permis le suivi de populations sur les communes de Sainte-Anne-sur-Vilaine, Le Grand-Fougeray et Saint-Sulpice-des-Landes. Ces communes, concernées par le PLUI, présentent d'importantes populations de Fritillaire réfugiées au sein d'ilots de boisements humides, en lisière de haies et le long de la Chère. Selon la liste rouge régionale de l'UICN, établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, la Fritillaire est inscrite comme « vulnérable ». L'arrêté préfectoral du 27 Juin 1999 interdit le ramassage des parties souterraines de la Fritillaire en Ille-et-Vilaine. Les auteurs de différents atlas floristiques mentionnent la régression considérable de *Fritillaria meleagris*. Bretagne vivante, par ses observations récoltées entre 2012 et 2016 fait également le constat d'une régression très rapide des populations observées. Plusieurs populations de Fritillaire pintade disparaissent chaque année. La cause de cette régression semble principalement due à un changement d'occupation du sol : des prairies converties en culture, la suppression de haies, le drainage. La Fritillaire pintade est donc une plante caractéristique des milieux humides. Sa présence est indicatrice de la présence d'eau et de la qualité de cette eau, sans excès d'azote dans le sol. Ses populations subissent une forte régression, il est urgent d'agir en faveur de la conservation de cette plante et de ses habitats. Le territoire du PLUI BPDL doit intégrer la protection de cette Fritillaire dans ses dispositifs réglementaires. Pour cela l'association propose d'intégrer au sein du réglementaire graphique, quelques parcelles supplémentaires en Espaces boisés classés (EBC) et éléments du paysage. Les EBC (Espaces Boisés Classés) semblent à la fois intéressants pour la conservation des stations à Fritillaire et pour la conservation d'espaces boisés d'autant plus que le taux de boisement sur les communes en question est faible. L'article L130-2 du code de l'urbanisme précise : « Le classement en EBC interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier. »



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

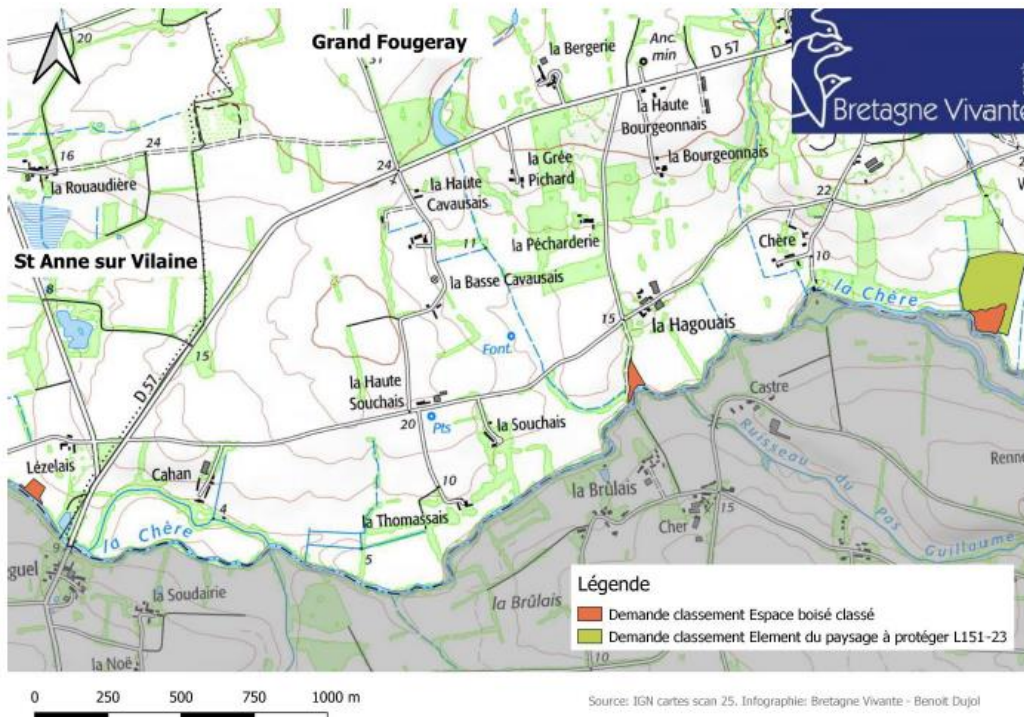
Les parcelles concernées par le classement en EBC :

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

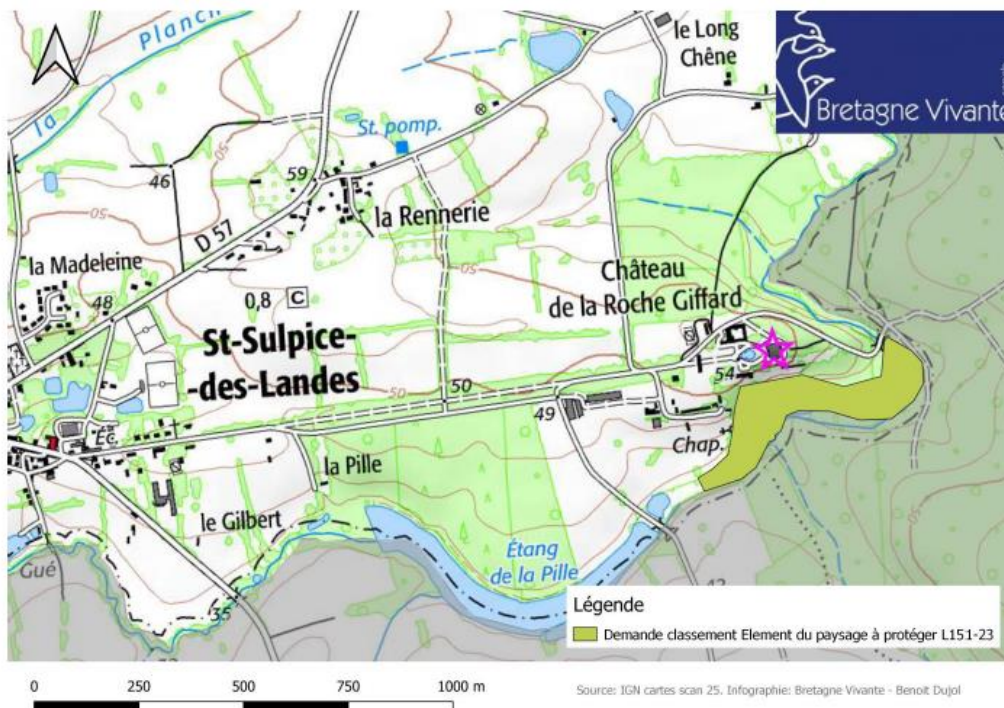




Secteur 2 : Les bords de la Chère (Sainte-Anne-sur-Vilaine et Le grand Fougeray)



Secteur 3 : Saint-Sulpice-des-Landes



Ce secteur (secteur 2) en site Natura 2000 est particulièrement important vu le nombre de pieds recensés : 18 000 pieds fleuris observés principalement en frênaies-chênaies humides, prairies humides et le long des haies. Les données bibliographiques anciennes et les inventaires qui se sont déroulés entre 2012 et 2016 ont confirmé la présence de la Fritillaire hors site Natura 2000 sur les

communes de Sainte-Anne-sur-Vilaine et du Grand Fougeray. Les observations ont été notées le long de la ripisylve, en bordure de prairies ou de cultures avec 3600 individus fleuris. Les entités parcellaires proposées s'inscrivent dans la continuité des zones déjà classées en élément du paysage à protéger. Sur le secteur 3, 140 pieds ont été notés près du Château de la Roche Gifard.

Le pétitionnaire répond qu'il n'est pas envisagé de protéger les bosquets au titre du L.151-23, la stratégie retenue dans le PLUiH pour les boisements reposant sur une complémentarité avec protection du Code forestier (voir p.55 et 56 du tome 3 du rapport de présentation). Concernant l'évaluation des incidences Natura 2000, il est envisagé de compléter le tome 4 du rapport de présentation avec l'évaluation des incidences indirectes sur les espèces d'intérêt communautaire.

Concernant spécifiquement la Fritillaire pintade, la stratégie retenue par la collectivité va dans le sens de cette observation. Le PLUiH protège certains éléments (linéaires bocagers, arbres isolés) au titre de l'article L.51-23 du Code de l'urbanisme. Conformément à ce qui est présenté dans le tome 3 du rapport de présentation (p.55), seuls les bois représentant un intérêt écologique ou paysager significatifs, dont ceux inclus en site Natura 2000, sont classés en espaces boisés classés. Il est donc envisagé de corriger le règlement graphique.

**La commission estime** le projet présenté prend bien compte la protection du bocage et des fonctions qui lui sont associées, à travers ses règlements graphique et écrit qui permettent globalement une protection de ces différents éléments. Les mesures concernent les habitats d'espèces d'intérêt mais également la biodiversité ordinaire. En effet, contrairement à l'avis du Département la commission note les mesures de protection des espaces verts urbains, habitat d'une biodiversité ordinaire. Concernant le classement en EBC et en zone Nn de secteur du Marais de Vilaine, les arguments développés dans les observations et les PPA sont clairement en faveur de la nécessité d'une protection stricte de ces secteurs et la commission regrette que le pétitionnaire ne fasse « qu'envisager » une modification du règlement graphique en ce sens. Il semble nécessaire à la commission que cet engagement soit ferme.

**Une observation** demande le déclassement d'un EBC pour une zone constructible.

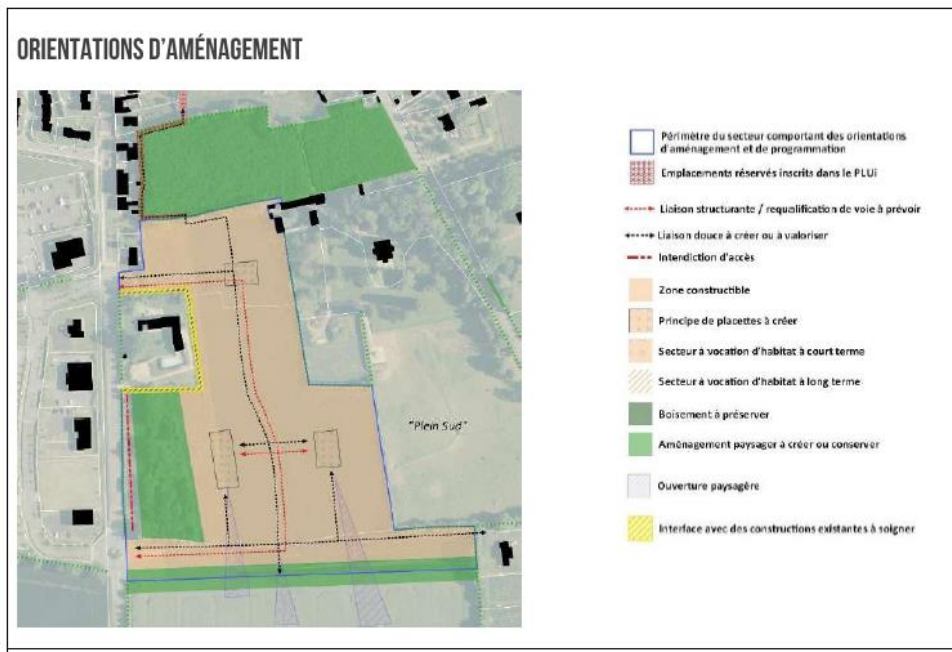
**GF O20 M.** le maire du GRAND FOUGERAY demande à ce que l'EBC des parcelles AC 165 et 166 soit divisé en 2 lots de 75 ares environ, un qui devient constructible en 2AU, un qui reste EBC et qui serait acheté par la commune pour y faire un petit espace boisé et garder « un poumon vert » entre les 2 lotissements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





Le pétitionnaire répond qu'il est envisagé de supprimer l'espace boisé classé sur ce site, en proposant une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, en lien avec l'opération Plein Sud sur la parcelle AC n°165 (1 ha) et une OAP « densification spontanée » sur la parcelle AC n°166 (0,5 ha), avec un objectif de production de 8 logements minimum (densité minimale du SCoT de 15 logements/ha dans les pôles secondaires). Il est précisé que la parcelle AC 166 est close par un mur d'enceinte à valeur patrimoniale.

L'OAP place ces boisements ainsi :





La commission s'est déplacé sur le site pour visualiser ces espaces boisés :



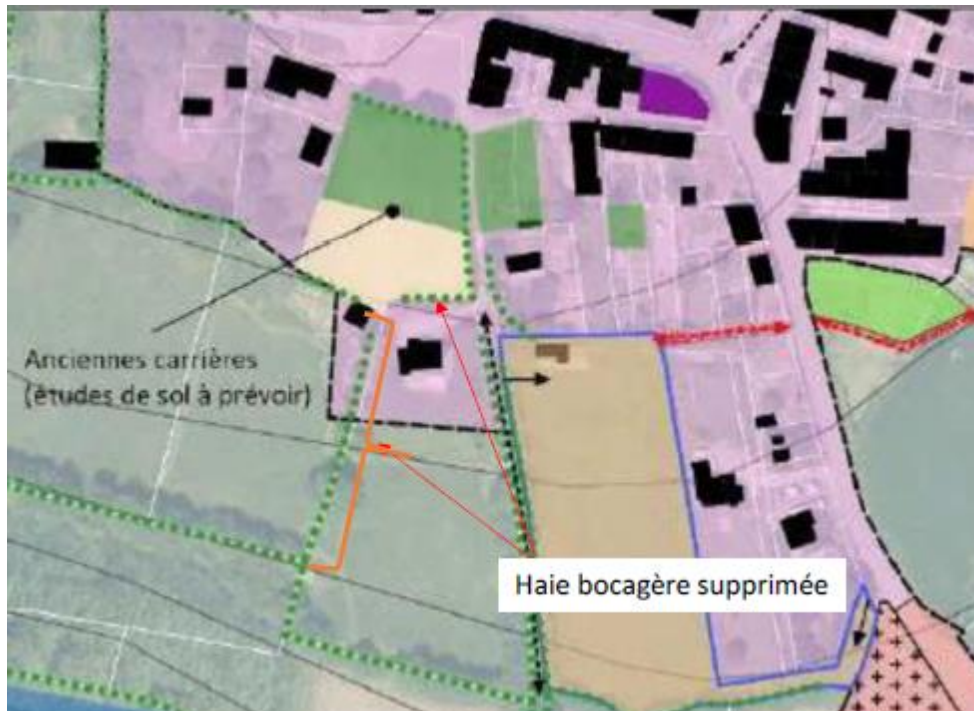
**La visite montre** que le boisement en question n'a probablement pas de vocation à une protection stricte de type EBC. En revanche il a un intérêt indéniable en termes de continuité écologique pour la biodiversité ordinaire et un intérêt en termes paysager. **La commission estime** donc qu'une protection sur l'ensemble des parcelles est nécessaire, y compris pour l'espace compris dans le mur d'enceinte, à travers les prescriptions d'une OAP, de façon à conserver un minimum de boisement et de continuité écologique (même si le mur d'enceinte est de caractère patrimonial il y a des moyens de garantir des continuités écologiques).

Des observations signalent des modifications concernant l'inventaire bocage.

**GF C3** indique que sur la parcelle YI166 au lieu-dit La Bréharais, il y a un bois qui ne figure pas sur le plan. Sur les parcelles YI 166 et 165 il y a aussi un verger. Sur la YI 164 il y a un verger, un hangar agricole et un potager.

**RE 38** conteste le classement de sa haie d'ornement en linéaire bocager à préserver. La haie est sur son terrain en retrait de 2 mètres par rapport à la limite de propriété et ne peut pas être considérée comme telle. Il demande de faire procéder à la rectification de la cartographie du PLUiH sur cette section.

**RE 17** En mitoyenneté entre la parcelle N°191 & 855 est indiqué une haie bocagère : or celle-ci, hormis deux chênes sur sa partie basse, n'existe en partie plus.



**RE 10** sur les parcelles 55 et 56. Au sud-ouest de l'étang, ce n'est pas une haie bocagère mais une simple haie de palmes plantée il y a une trentaine d'années pour interdire l'accès de l'étang aux enfants.

**Le pétitionnaire répond** que les modifications demandées pourront être intégrées à l'inventaire, après vérification par BPLC

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

**Le pétitionnaire répond que** les modifications demandées concernant les linéaires bocagers pourront être intégrées à l'inventaire, après vérification par BPLC. Il est envisagé de réduire la zone N au nord du bâtiment existant sur la parcelle ZE n°55.

La commission prend note des réponses.



Gestion de l'eau et assainissement

*Le PLUi vise à « limiter les impacts du projet sur l'eau. L'évolution de la population envisagée entrainera logiquement une augmentation globale de la consommation d'eau, et ce malgré le caractère plus économe des nouvelles constructions. D'une manière analogue, le développement de l'urbanisation est synonyme d'une augmentation des volumes et des effluents à collecter et à traiter par le système d'assainissement. La densification du tissu urbain et l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs entrainera certainement une imperméabilisation des sols et aura pour conséquence d'augmenter le ruissellement et les problématiques de gestion des eaux pluviales ».*

**La gestion de l'eau potable est gérée par le SMP Ouest 35 et SYMEVAL, 2SIE, 1 SIAEP et 1 SIVOM.** On note la présence de 2 périmètres de protection (captage de La Boutratais au Grand-Fougeray et captage de Bonnefontaine à Teillay. Le règlement graphique prévoit le report de ces périmètres de protection. Le règlement écrit prévoit des dispositions générales relatives aux périmètres de protection des captages d'eau. Il prévoit également dans l'ensemble des zones : « Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur » (dont les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination pour les zones A et N). En zone A "L'alimentation des bâtiments agricoles pourra être assurée par un captage ou un forage individuel".

Concernant **l'assainissement**, 20 stations d'épuration sont présentes sur le territoire, représentant un total de 25 900 EH en 2017. Aucune STEP n'est jugée non conforme en équipement ou en performance, à l'exception de la station Grand-Fougeray. Des zonages d'assainissement existent sur les 20 Communes mais sont potentiellement obsolètes sur un certain nombre de communes. Il existe 7000 installations d'assainissement non collectif avec un ratio de non-conformité de 77% lors des contrôles. Le projet prévoit la prise en compte de la desserte par les réseaux EU dans le choix des secteurs "à urbaniser" ce qui engendrera une augmentation du taux de raccordement aux réseaux EU. La charge future estimée est de 29 225 EH (hors Chanteloup et Sainte-Anne-sur-Vilaine) et 4 stations d'épuration sont susceptibles d'être saturées à court terme selon le scénario de développement retenu par le PLUiH.

Le règlement graphique prévoit un emplacement réservé pour l'aménagement de la station d'épuration de la Dominelais et prévoit un zonage Aet pour les stations d'épuration. Le règlement écrit prévoit dans l'ensemble des zones : « 1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire. 2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. » Annexes - Report des documents d'assainissement des Communes dans les annexes sanitaires lorsqu'ils sont disponibles ».



**L'observation de la CLE (RE 14)** mentionne « Pages 52 et suivantes, il est analysé les capacités des stations d'épuration du territoire. Il est ainsi indiqué que 4 systèmes pourraient être saturés à court terme et que 3 communes ont engagé des études et réflexions pour augmenter leurs capacités. Toutefois, tant que les travaux n'auront pas été réalisés, il apparaît pertinent à la CLE pour ne pas impacter les milieux récepteurs de préconiser la mise en place d'une règle de temporalité (ouverture à l'urbanisation sous réserve d'une capacité d'épuration suffisante). »

**Le pétitionnaire répond** qu'il « est envisagé de conditionner toute opération d'ensemble à la capacité de traitement de la station d'épuration à laquelle elle va être raccordée ».

**L'observation RE 17** signale sur La parcelle N°191 (La Couyere), partiellement constructible a été amputée d'une bande sur sa partie basse constructible. Or sur cette bande se trouve l'assainissement autonome.

**Le pétitionnaire répond** que le zonage de la parcelle C n°191 n'a pas évolué à la baisse par rapport au PLU en vigueur (son système d'assainissement étant déjà en zone N).

**L'observation RE 43** a mise en place d'une réserve foncière pour la construction d'une station d'épuration les inquiète pour le développement de leur exploitation (construction de nouveaux bâtiments). Pour information, il existe en mairie de la Dominelais des documents mettant en cause la viabilité d'une construction de station d'épuration dans cette zone. Voir les documents du cabinet SETUR qui remettent en cause la faisabilité technique et financière du projet dans cette zone .**Le pétitionnaire répond** que Les règles de réciprocité agricole ne s'appliquent pas aux équipements de ce type, pas de "tiers" dans la mesure où c'est une installation technique (vu avec l'ARS et le service ADS). Pour la STEP, une étude complémentaire étant toujours en cours d'élaboration par la Commune, il est envisagé de supprimer le STECAL Aet et l'emplacement réservé correspondant.

**L'observation RE 21** transmet la remarque du SIAEP du Pays de la Mée : dans l'annexe 6a. Annexe Servitudes d'Utilité Publique, pour le volet « Servitude de protection des captages d'alimentation en eau potable », seul l'arrêté du 19/09/2002 est annexé. L'arrêté modifié des 07 et 17 juillet 2003 est cité mais n'est pas annexé.

**Le pétitionnaire répond** que la servitude de protection des captages d'alimentation en eau potable (servitude AS1) sera complétée.

**La commission estime** que la protection de la ressource en eau potable est bien prise en compte dans le dossier et bien traduite dans le règlement graphique et écrit. Concernant l'assainissement, aux vues du nombre de STEP en limite de capacité ainsi que du taux de non-conformité des assainissements autonomes, la commission estime comme la CLE du SAGE Vilaine que la Communauté de communes s'engage plus clairement à conditionner toute opération d'ensemble à la capacité de traitement de la station d'épuration à laquelle elle va être raccordée.

Activité agricole

« La prise en compte de l'agriculture a été permanente durant l'élaboration du PLUI-H. Un groupe de concertation a ainsi été mis en place à l'échelle de Bretagne Porte de Loire Communauté (BPLC) qui a réuni en 2017 élus, agriculteurs et partenaires locaux ».

Le territoire de Bretagne Porte de Loire comprend 32750 ha de terres exploitées et 621 exploitations agricoles. L'activité agricole a été prise en compte dans le choix des zones AU (voir paragraphe sur la consommation d'espace.

Le règlement afférent aux zones N et A est vu dans le paragraphe suivant.

La chambre d'agriculture demande de réduire considérablement la zone N notamment en raison d'un régime de protection de l'espace agricole moindre qu'en zone A, en ce qui concerne les changements de destination. Le pétitionnaire répond que 63 % du territoire est couvert par un zonage A et que le zonage N interdit seulement la construction de nouveaux bâtiment agricoles et non pas l'exploitation des terres. Il n'est pas envisagé de la réduire compte tenu des enjeux de qualité des masses d'eau sur le territoire. Il est toutefois envisagé d'élargir de détournement autour de certains sites d'exploitation. Concernant les changements de destination, seuls 172 bâtiments (24%) sont situés en zone N.

**La CDPENAF** émet des avis sur les STECAL favorables simple sur 14 STECAL équipement, des avis favorables avec réserves sur les 18 STECAL habitat, 83 STECAL activités, 29 STECAL touristique et loisir, 1 STECAL équipement, 2 STECAL carrière-tri. Le pétitionnaire répond que des justifications vont être apportées et que certains STECAL vont être ajustés dans leur périmètre et dans les règlements d'emprise au sol. Deux STECAL activités (La Monderais/produits bio à Pléchâtel et La Grée de la Hactais à Saint Sulpice des Landes) ont un avis défavorable de la CDPENAF au motif de l'absence de justification de la nécessité de réaliser ces projets sur des parcelles actuellement vierge de construction. Pour le STECAL La Monderais-produits bio le pétitionnaire répond qu'il s'agit d'une activité spécialisée dans le conditionnement et la vente sur éventaire et marchés de produits maraichers et souhaitant se développer sur site. L'activité contribue à la pérennité et au dynamisme agricole sur le territoire. Il est envisagé de réduire le périmètre au plus près des besoins, en concertation avec la commune. Pour Le STCAL La Grée de la Hactais, étant donné l'existence d'un contentieux au tribunal administratif et dans l'attente de la décision, le STECAL est retiré.

**BB O17** estime « que dans le PLU il serait plus judicieux de mettre des parcelles constructibles classées en 4<sup>ème</sup> catégorie (terrain qui ne rapporte rien en agriculture), placées près des écoles et de

servitude facile et assez plane pour faciliter les aménagements plutôt que des terrains de bonne catégorie qui donnent de bons rendements en production et sont souvent difficile à aménager du fait de leur dénivelé et difficile à vendre tel que le lotissement de la Ferté ».

**Le pétitionnaire répond** que la parcelle YO n°0337 représente environ 2,5 ha. Elle est en zone A dans le PLU en vigueur et en zone N dans le projet de PLUiH. Il n'est pas envisagé de l'intégrer en zone AU à vocation d'habitat, au regard de l'obligation de compatibilité du PLUiH avec le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine en matière de production de logements et de la stratégie d'intensification urbaine retenue par la Commune.

**BB O9 BAIN DE BRETAGNE** est propriétaire de la parcelle 70 à l'Aubriais et aimerait avoir la possibilité de construire une annexe supérieure à 20 m<sup>2</sup> non mitoyenne à son habitation.

**Le pétitionnaire répond** la parcelle concernée est en zone A du PLUiH. L'article A.2.1.1.3 et l'article A.2.1.2.2 (qu'il est envisagé de modifier afin de prendre en compte l'avis de la CDPENAF), permettent la réalisation de ce projet. Cette observation n'appelle donc aucune modification.

Concernant le classement des terres en zone N vs zone A, **l'observation RE 28** lieux-dits Durtal commune de Crevin indique pouvoir actuellement construire un bâtiment à 50m des habitations (classement actuel A). Or dans le nouveau Plui il serait partiellement classé un zone N donc inconstructible : il s'agit d'une perte insupportable de ses droits en tant qu'exploitant agricole. De plus ses bâtiments d'élevage en zone A seront entourés de cette zone N (plan joint) qui rend toute extension litigieuse puisque la distance des bâtiments en zone N n'est pas indiquée et qu'une extension dans la zone N serait impossible puisqu'une habitation existe à moins de 100m. Il s'opposera à toute restriction de ses droits de propriétaires d'autant plus que ce règlement Zone N est censé protéger et de ne pas compromettre l'activité agricole.

**Le pétitionnaire répond** qu'il envisagé d'ajuster la zone N autour des bâtiments d'élevage existants afin de permettre leur extension

**BB O22** qui indique intervenir pour la 3<sup>ème</sup> fois « a constaté que beaucoup de terres à construire passaient en terre agricole. Il trouvait ça plutôt bien. Puis il a observé que des terres appartenant à des élus ou leur famille restaient en terrain constructible bien que situées entre 2 fermes en exploitation et que des terres inaccessibles de par leur desserte leur situation enclavée entre des maisons et leur surface parfois de moins de 100 m<sup>2</sup> restaient destinées à des fins agricoles sans pour autant être effectivement exploitables. Il pense que le PLUi malgré certaines vertus aura aussi pour but de dire aux agriculteurs qu'on leur a restitué des 100 ou 200 hectares de terres anciennement à construire et que par conséquent on peut bien leur prendre quelques hectares pour des ZA-ZE ZI ou autre. Cette exploitation comptable du PLU qui consiste à mettre en culture nombres de parcelles inexploitable est un peu, selon lui, une arnaque foncière ».

**Cette observation n'appelle pas de réponse particulière du pétitionnaire.**

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

**Le pétitionnaire répond** qu'il n'est pas envisagé de modifier le zonage de ces parcelles (voir méthode de délimitation la zone N p.81 et 82 du tome 3 du rapport de présentation).

**Sept observations concernent les STECAL.** C O7 propriétaire à La Chevrerie à Crévin, prend acte que la parcelle est constructible dans le cadre d'un STECAL.

**RE 19** donne ses annotations concernant le projet de STECAL Ae pour son activité de maçonnerie à Ercé en Lamée. Il utilise actuellement un ensemble de bâtiments de 170m<sup>2</sup>, situés le long de la route. Les autres bâtiments de la parcelle identifiés en Ae sont liés à son habitation et ne nécessitent pas d'être en Ae. En revanche il envisage à court ou moyen terme de construire un nouveau bâtiment sur la parcelle ZE36, à l'ouest du bâtiment existant et dans sa continuité tout en laissant un chemin d'accès d'au moins 4 m entre les deux. Ce bâtiment ferait environ 300m<sup>2</sup> soit (10\*30m). Il demande de prendre en considération ces éléments pour ajuster le périmètre Ae actuellement proposé au PLUiH.

**RE 45** à Ercé en Lamée demande une modification du périmètre du STECAL Ae : à l'ouest de l'habitation, il a besoin de 100 m<sup>2</sup> d'extension d'atelier avec plateforme de lavage en sus. Sur la zone de stockage extérieure au Nord des bureaux il envisage la construction d'un bâtiment de 500 m<sup>2</sup>. Concernant l'habitation il demande d'exclure du périmètre du STECAL son habitation et son jardin. Il a un besoin de 50 m<sup>2</sup> pour une piscine, plus X m<sup>2</sup> pour les abords dont murs coupe-vent et terrasse.

**Le pétitionnaire répond** que le périmètre du STECAL Ae a été délimité de façon inadaptée pour permettre l'évolution de l'activité de maçonnerie existante telle que décrite (extension du bâtiment d'activité sur une emprise de 100 m<sup>2</sup> à l'ouest de la parcelle n°79 et construction d'un bâtiment de 500 m<sup>2</sup> au nord du bureau, sur l'espace de stockage existant, entre les parcelles n°78 et 79). Néanmoins, l'entreprise a un projet de construction de 500 m<sup>2</sup> dans la zone d'activités des Ajoncs d'Or. Il est donc envisagé de :

- ajuster le périmètre du projet de PLUi arrêté au plus près du bâtiment d'activité existant en excluant l'habitation à l'est et la partie sud ;
- créer un STECAL sur les parcelles n°78 et 79 avec un zonage Ae au plus près du bâtiment existant et Ae1 sur l'espace de stockage.

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

**Le pétitionnaire répond** qu'il est envisagé d'intégrer la plateforme de stockage en zonage Ae1 et de supprimer de la zone Ae le fond de la parcelle YP n°282.

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

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

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

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

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

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

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

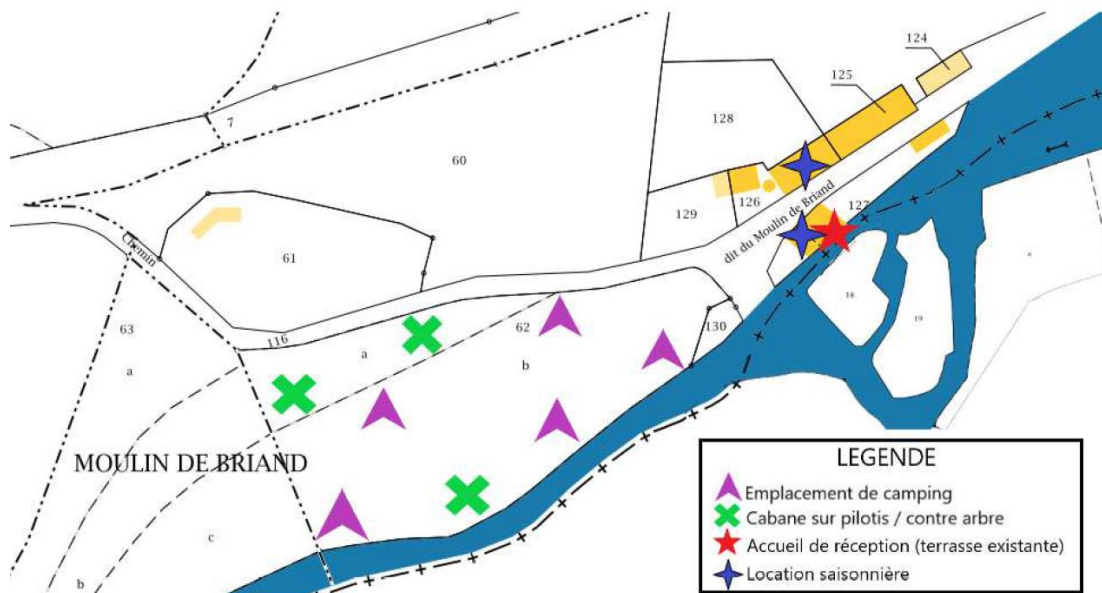
3. Création d'un gîte (parcelle 128) : déclaration de changement de destination de bâtiment agricole à habitation réalisée mi-2019. Devis et réflexion sur l'aménagement du bâtiment en cours.

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

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

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

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



**Le pétitionnaire répond** qu'il est envisagé d'intégrer les parcelles 62, 130, 18, 19 et 20, dédiées à la création d'un camping, en zone NL1 et le nord de la parcelle n°128 en zone N.

**BB O27** indique que l'entreprise Robin Agri TP souhaite la surface de ses bâtiments de 90 m<sup>2</sup> pour l'accueil de ses salariés et le stockage de son matériel. Robin Agri TP est une entreprise jeune et dynamique créée en 2017 qui n'a pas les moyens d'investir pour un terrain dans la zone d'activité. Elle cherche actuellement une solution pour s'agrandir à moindre frais. Il demande le classement de la parcelle 37 en STECAL pro.

**Le pétitionnaire** répond qu'il n'est pas envisagé de créer de STECAL à ce stade de la procédure (activité non existante lors de l'inventaire et projet d'implantation en cours dans le parc d'activités des Ajoncs d'Or).

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





**Le pétitionnaire répond** que le périmètre du STECAL NLE a été délimité de façon trop restreinte pour permettre l'évolution de l'activité de réception/hébergement existante telle que précisée (stationnements, hébergement). Il est donc envisagé d'agrandir le périmètre suivant le plan joint, étant rappelée la marge de recul applicable le long de la RD.

En conclusion, **la commission estime** que le projet présenté répond bien à la protection des terres agricoles avec un classement A et N. Le classement N ne remet pas en cause l'exploitation agricole et permet de répondre à l'enjeu de protection des masses d'eau (voir également paragraphe précédent). L'équilibre de ces différents zonages est cohérent au regard des enjeux et du PADD. Les STECAL ont été argumentés et expliqués dans leur existence et leur périmètre. La commission prend acte des réponses particulières apportées aux observations et au PPA, qui sont de nature à améliorer le projet, à permettre le développement d'activité sans remettre en cause l'équilibre général du PLUiH ni l'activité agricole en particulier.

## III-2. Le règlement

Le dossier

Le règlement écrit contient des dispositions communes à toutes les zones et des dispositions particulières regroupées en 4 parties : zones urbanisées, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. Il comprend 3 annexes (liste des espèces végétales invasives, liste des emplacements réservés, annexe changement de destination).

A noter la définition des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) : zones Ah, Aet, Ae. Concernant les STECAL « Ah » et sur la base du scénario démographique et de la répartition de la production de logements retenus au PADD et des objectifs de maîtrise de la consommation d'espace,

18 STECAL destinés à accueillir de nouvelles habitations uniquement en densification (zone Ah), ont été retenus sur la base des critères suivants :

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

Les STECAL « Ah » représentent un potentiel de nouvelles constructions estimé à environ 80 logements. « Le PLUiH amorce une réduction significative des possibilités de construction d'habitation en milieu rural par rapport aux anciens documents d'urbanisme qui totalisaient 95 hameaux constructibles sur environ 1 100 hameaux répertoriés sur le territoire. De ce point de vue ces STECAL répondent bien au caractère exceptionnel de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme. Les secteurs « Ah » s'étendent sur 78,1 ha ». Le règlement graphique comprend 2 atlas, un centré sur les bourgs, un pour l'ensemble du territoire. Il comprend notamment les plans de zonage avec les marges de recul, les emplacements réservés, les servitudes, les espaces boisés classés, les éléments d'intérêt patrimonial et les éléments de paysage, les zones soumises à risque, les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP.



## 6 Bilan des surfaces des différentes zones

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

## Questions générales

**La commission** a posé les questions suivantes :

- a- Comment sera géré le stationnement des établissements recevant du public dans les différentes zones, y compris le stationnement PMR ?
- b- Comment sont gérés les annexes notamment les piscines dans les zones U ?
- c- Comment sont gérés les « points de suspension » notamment dans les exceptions ?

**Le pétitionnaire répond :**

- a. Pour les équipements, dont ceux recevant du public, « Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations ». Il n'est pas paru souhaitable de spécifier un nombre de places obligatoires par sous-destination. Il s'agit de permettre une mutualisation des stationnements entre constructions ayant des besoins complémentaires (notamment en termes de temporalité), la Collectivité assurant une gestion comptable du parc public de stationnement. Les stationnements PMR font l'objet d'une réglementation spécifique indépendamment du PLUiH.
  - b. Le terme « annexe » fait l'objet d'une définition dans le lexique du règlement écrit (p.9). Il recouvre notamment les piscines (couvertes et non couvertes). Dans les zones U, les annexes sont régies par les mêmes dispositions que les autres constructions à l'exception de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, qui n'est pas réglementée, de l'implantation par rapport à la limite séparative, qui est plus souple pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup>, de l'aspect extérieur, par un principe d'harmonie avec les constructions principales, de la hauteur maximale, qui est moins élevée. A la différence des zones A et N, il n'existe pas de règles relatives à leur emprise au sol ou à la distance par rapport à la construction principale.
  - c. Les points de suspension sont utilisés à 5 reprises (la même formulation pouvant intervenir à plusieurs reprises dans le règlement) :
    - Aux articles 2.3.2 pour imager les abords des constructions (terrasse, margelle, cour intérieure...)
    - Aux articles 3.1.2 pour imager l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...)
    - Aux articles UB et UC 2.3.2.4 pour imager les aménagements de loisirs ou d'agrément (aire de jeux, parcours de santé...).
    - Aux dispositions particulières des articles UEA UEB UEC UEi 2.1.3 pour imager les ouvrages techniques pour lesquels des hauteurs différentes peuvent être admises (cheminées, silos, citernes, grues...)
    - Aux dispositions particulières des articles A Ae N 2.1.3 pour imager les ouvrages techniques pour lesquels des hauteurs différentes peuvent être admises (silos, citernes...)
- Ils sont utilisés dans le cas d'énumérations données à titre d'exemples, ni exhaustives ni exclusives.

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

**Le pétitionnaire répond qu'il** est envisagé de clarifier l'article 2.1.1.1 qui concerne la majorité des zones. Cette modification prendra également en compte le point 3 de l'observation RE4 (voir paragraphe OAP).

Concernant les stationnements, si **la commission comprend** bien l'objectif de souplesse du PLUiH par rapport aux différentes activités, il lui semble dangereux de ne pas imposer un minimum de places pour toutes les activités, notamment pour les activités recevant du public. Cela n'empêche pas la possibilité de mutualiser les stationnements mais cela empêche la création d'activité fortement consommatrice d'espaces de stationnement de s'installer avec aucune place sur terrain privé.

Concernant le choix du règlement sur les annexes, **la commission prend acte** de la réponse mais suggère une rédaction plus claire pour expliciter ce choix.

Concernant les pointillés utilisés, ils sont également utilisés dans les parties sur les dispositions générales, par exemple pour les emplacements réservés « Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation de voies, d'ouvrages publics, d'équipements d'intérêt général... fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future ». Si la commission comprend bien la nécessité de leur utilisation pour des exemples à donner, dans certains cas, comme ici pour les emplacements réservés, leur utilisation peut laisser place à des interprétations inutile. **La commission suggère** donc de les supprimer dans la mesure du possible.

## Constructibilité de parcelles

La majorité des observations concernant le règlement sont des observations concernant la constructibilité des parcelles. Deux observations prennent acte de ce classement :

BB O12 favorable au classement en Ub tel que présenté dans le projet.

GF O1 sont satisfaits du classement des terrains leur appartenant, rue de Rennes, Le Grand Fougeray avec comme projet de densifier l'habitat à cet endroit. Ils souhaitent que le classement reste en l'état.

Ces observations n'appellent pas de réponse du pétitionnaire.

Pour les observations demandant la constructibilité de parcelles on se référera à l'annexe pour l'intégralité de la demande et les arguments.

Observation	Commune	Parcelle/demande	Réponse pétitionnaire
BB O2	PLECHATEL	parcelle 83 car située en continuité du village	Le terrain visé est une parcelle agricole située en extension du hameau La Renoulais. Il n'a pas vocation à être intégré en STECAL Ah, dont la délimitation vise à permettre la densification de quelques dents creuses et à limiter les potentiels d'extension urbanisation.
BB O3/BB O4	TEILLAY	parcelles 48 et 47 au village du Fretay	18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau du Fretay n'a pas été retenu en raison de la faiblesse des potentialités d'accueil de nouveaux logements en densification (voir critères de sélection p.79 du tome 3 du rapport de présentation) étant précisé que les parcelles ZN n° 47 et 48 concernées ne sont pas situées en densification. Il n'est donc pas envisagé de modifier ce point. La parcelle ZL n°245 située à La Chesnaie Yron est citée. Il s'agit d'un terrain en continuité du bourg desservi par les réseaux (assainissement, eau potable, électricité) faisant l'objet d'un permis d'aménager en cours de validité. Il est partiellement en zone Ub, la partie comprise dans un périmètre de 100 mètres autour du bâtiment d'exploitation (voir p.120 du tome 4 du rapport de présentation) ayant été incluse à la zone A
BB O6	LA DOMINELAIS	Bord de l'étang	Il est envisagé d'intégrer les deux accès en zone UB.
BB O8	SAULNIERES	village de Marnas, le Beau Soleil proximité du bourg et des réseaux	Il n'est pas envisagé de développer l'habitat au niveau de Marnas et de Beau Soleil, les objectifs de production de logements fixés par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine ayant déjà été atteints sur la commune et la Collectivité souhaitant limiter l'urbanisation linéaire au nord du bourg
BB O13	GRAND FOUGERAY	parcelles AC 437 et 192 (comme l'ensemble de sa propriété)	Il est envisagé un zonage UA pour l'intégralité des parcelles AC 192 et 437 (jardin et garage).
BB O15	PANCE	parcelle 103 (pour rendre habitable la construction en fond de parcelle)	La construction concernée est déjà en zone UB. Il n'est pas envisagé de modifier l'enveloppe UB, définie de manière cohérente le long de la rue de la Corderie.
BB O16	BAIN DE BRETAGNE	parcelle ZN44, activité de location de salles	En l'absence d'opérationnalité réelle du projet sur ce secteur (voir avis CDPENAF), il n'est pas envisagé d'agrandir le périmètre du STECAL NLe, dont la superficie représente déjà 3,8 ha.
BB O18	SAULNIERES	parcelles ZK184 et ZK 180 en limite de lotissement	Il paraît en effet souhaitable, compte-tenu de la proximité immédiate des terrains concernés de voies ouvertes au public et des réseaux électricité, eau et assainissement ayant une capacité suffisante pour desservir les 10 constructions projetées, de préférer un zonage 1AUB à un zonage 2AUB. Il est toutefois précisé que l'échéancier prévisionnel de l'OAP du bourg indique une

			urbanisation à court/moyen terme pour le secteur « Les Pointellières » et à long terme pour le secteur « Maison Phelippe »
BB O23	PANCE	D220 à La Derrais, jardin	La Collectivité envisage de maintenir la parcelle AB n°220 en zone 2AUB, afin de permettre une urbanisation par opération d'ensemble de ce secteur.
BB O28	TEILLAY	90, existence d'un permis de construire	La parcelle ZL n°90 représente environ 7000 m <sup>2</sup> et est située en extension du bourg (pré). Il n'est pas envisagé de l'intégrer en zone AU à vocation d'habitat, au regard de l'obligation de compatibilité du PLUiH avec le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine en matière de production de logements.
BB O30	LA BOSSE DE BRETAGNE	parcelle 52 dans le bourg de la Bosse, non inondable	Il n'est pas envisagé de modifier le zonage de la parcelle ZN n°52, classée en zone N du PLUiH en raison de la présence d'une zone humide et d'une zone inondable. Il est précisé que l'atlas des zones inondables est élaboré par la DDTM.
BB O31	LE PETIT FOUGERAY	parcelle 1135 enclavée entre différentes habitations	Il n'est pas envisagé de rendre constructible la parcelle A n°1135. 18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau La Sauvagère n'a pas été retenu en raison notamment de la présence d'un bâtiment agricole (voir annexe n°1 du tome 1 du rapport de présentation et critères de sélection p.79 du tome 3).
BB O32	LE PETIT FOUGERAY	parcelle 349, enclavée entre des maisons	Il n'est pas envisagé de la rendre constructible. 18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau de La Basse Chauvière n'a pas été retenu en raison de l'impact paysager lié à l'urbanisation diffuse linéaire et de la faiblesse des capacités de densification restantes (voir critères de sélection p.79 du tome 3 du rapport de présentation).
BB O34	TEILLAY	Parcelle 111 actuellement constructible	Il n'est pas envisagé de rendre la parcelle ZT n°111 constructible. 18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau La Chapelle, situé en zone de vulnérabilité moyenne du périmètre de captage de Bonnefontaine, n'a pas été retenu (voir critères de sélection p.79 du tome 3 du rapport de présentation).
BBC1	BAIN DE BRETAGNE	parcelle 119, agrandissement nécessaire	Le bâtiment concerné est en zone Ah et n'est pas classé en « petit patrimoine bâti » dans le projet de PLUiH. Le règlement écrit du PLUiH ne fait pas obstacle aux travaux évoqués dans l'observation (rénovation, surélévation, destruction partielle, extension, construction d'une annexe). Cette observation n'appelle donc pas de modification. Il est précisé néanmoins que ce bâtiment est à considérer comme une « construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural » (voir définition dans le lexique du règlement écrit). Sur l'ensemble du territoire, les travaux envisagés sur ce type de constructions sont soumis à permis de démolir (article Ah 1.2.7) et à certaines conditions (article Ah 2.2.2.). Le règlement écrit du PLUiH ne fait pas obstacle aux travaux évoqués dans l'observation (rénovation, surélévation, destruction partielle, extension, construction d'une annexe). Cette observation n'appelle donc pas de modification.

BBC2a, BBO7	BAIN BRETAGNE	DE Zone Château Gaillard, magasin de producteurs	La Collectivité souhaite accompagner le projet de circuit court porté par les Comptoirs Paysans. Cependant, au regard de l'avancée de la réflexion sur le site (absence de maîtrise foncière sur la parcelle concernée), il n'est pas souhaitable d'intégrer la parcelle ZD n°392 en zone UEc, qui viendrait augmenter les surfaces ouvertes aux commerces en périphérie, sans garantie sur la réalisation du projet. Des emplacements alternatifs seront proposés à l'association.
BB C2b	SAINT SULPICE DES LANDES	ZM 14	Il n'est pas envisagé de modifier le zonage de la parcelle ZM n°14. 18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau du Breuil n'a pas été retenu en raison de la faiblesse des potentialités d'accueil de nouveaux logements en densification et de la présence d'un bâtiment agricole à proximité (voir critères de sélection p.79 du tome 3 du rapport de présentation). Il est précisé que la rénovation, les extensions et annexes des habitations existantes sont possibles en zone A.
BB C5	TEILLAY	partie sud de la parcelle ZL251	Les terrains visés sont en zone 1AUb du PLUiH. Cette observation n'appelle donc aucune modification
BB C6	POLIGNE	Parcelles ZN 18-30-60 agrandissement entreprise	Le périmètre du STECAL Ae a été délimité de façon trop restreinte pour permettre l'évolution de l'activité de transport existante. Il est donc envisagé d'agrandir le périmètre avec un zonage Ae1 (permettant la création de stationnements) sur les parcelles 18 et 60, étant précisé que seules les extensions des bâtiments existants sont autorisées dans la marge de recul associée à la RN137.
BB C7	ERCE EN LAMEE	Entreprise Pal Embal, agrandissement entreprise	Le périmètre du STECAL Ae a été délimité de façon trop restreinte pour permettre l'évolution de l'activité de fabrication de palettes existante telle que décrite (construction d'un hangar de stockage de 1500 m <sup>2</sup> sur la parcelle n°22 et 157). Il est donc envisagé d'ajuster le périmètre, étant précisé que : - Le jardin d'habitation situé au nord-ouest sera exclu du périmètre Ae. - Un zonage Ae1 sera mis en place sur les espaces dédiés au stockage (sud des parcelles n°22 et 157 ; nord de la parcelle n°103).
BB C8	PLECHATEL	ZR 211, projet en cours	Il est envisagé d'intégrer la parcelle ZR n°211 au STECAL Ah, afin d'intégrer le projet de division en cours.
BB C9	SAINT SULPICE DES LANDES	IL 92	Il n'est pas envisagé de rendre constructibles les parcelles ZL 89 (0,35 ha) et 92 (0,5 ha), la Collectivité souhaitant limiter l'urbanisation diffuse en entrée de bourg et resserrer le développement autour de la zone desservie par l'assainissement collectif.
BB C10	CHANTELOUP	ZD68 et ZD 3	18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau Pouez n'a pas été retenu, en raison de son éloignement par rapport au bourg et des faibles capacités de densification restantes (voir critères de sélection p.79 du tome 3 du rapport de présentation). Il est précisé que la parcelle ZD n°46 est une parcelle agricole cohérente située en extension du hameau. Il n'est donc

			pas envisagé de modifier ce point.
BB C12	PANCE	ZU 51, agrandissement STECAL	Il est envisagé de conserver la délimitation du STECAL telle que dans le projet de PLUiH arrêté
BB C13	TEILLAY	Parcelle ZS31 ZS135	Il n'est pas envisagé de rendre constructible la parcelle ZS n°135. 18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau Les Huardières n'a pas été retenu en raison notamment de la présence d'un bâtiment agricole (voir annexe n°1 du tome 1 du rapport de présentation et critères de sélection p.79 du tome 3).
GF O3 /GF O20	GRAND FOUGERAY	parcelles 120-165-166-167	Il est envisagé de supprimer l'espace boisé classé sur ce site, en proposant une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, en lien avec l'opération Plein Sud sur la parcelle AC n°165 (1 ha) et une OAP « densification spontanée » sur la parcelle AC n°166 (0,5 ha), avec un objectif de production de 8 logements minimum (densité minimale du SCoT de 15 logements/ha dans les pôles secondaires). Il est précisé que la parcelle AC 166 est close par un mur d'enceinte à valeur patrimoniale.
GF O6	GRAND FOUGERAY	YP 3 et 4, projet de construction	Le terrain concerné est en zone UB dans le projet de PLUiH. Le tracé n'a pas évolué par rapport au PLU en vigueur. Cette observation n'appelle donc aucune modification.
GF O8	GRAND FOUGERAY	parcelle YP86b parcelle YP 138.	Il n'est pas envisagé de rendre constructible la parcelle YP n°86b (bâtiments isolés), ni de désigner les bâtiments comme pouvant changer de destination (voir critères de sélection dans le tome 3 du rapport de présentation p.86), ni d'intégrer la parcelle YP n°138 à la zone UB (en extension, exploitée, en intégralité dans la marge de recul de la RD, hors zone d'assainissement collectif).
GF O9	LA DOMINELAIS	parcelle YS 27d, principe d'égalité	Il est envisagé d'ajuster la zone UB tel que dans la carte communale en vigueur et de laisser la partie « d » de la parcelle n°27 en zone A car elle n'est pas desservie par les réseaux d'eaux usées et qu'il s'agit d'une extension du bourg, étant répondu concernant les autres terrains que : - parcelle YV n°51 : elle est constructible de la carte communale. Etant donné son caractère agricole, sa situation en extension et qu'elle soit desservie par les réseaux d'eaux usées, il est envisagé de l'intégrer en zone 1AU. - parcelles ZK n°157 et 158 : il s'agit de fonds de jardins constructibles dans la carte communale, il est envisagé de créer une OAP « densification spontanée » (5 logements). - parcelle ZM n°119 : il est envisagé de créer une OAP « densification spontanée » (2 logements)
GF O11	LE SEL DE BRETAGNE	parcelle 172 à La Vallée au nord de la rue Picasso	Il n'est pas envisagé de rendre les parcelles WB n° 172, n° 173 a et le nord de la parcelle WB n°566 constructibles, les objectifs de production de logements fixés par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine étant déjà été atteints sur la commune. Elles participent de plus d'une ceinture verte le long

			du ruisseau, entre le nouveau quartier d'habitation et les parcelles agricoles. Concernant les parcelles WB n°300 et 301, elles sont incluses dans le périmètre de la ZAC La Vallée (voir annexe 6k) et ciblées pour la réalisation d'une continuité piétonne entre le futur quartier et la rue Duguesclin. Il n'est donc pas envisagé de faire évoluer le zonage sur ce point.
GF O16	GRAND FOUGERAY	dans le cœur du village de la Bernardais	18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau de la Bernardais n'a pas été retenu (voir critères de sélection p.79 du tome 3 du rapport de présentation). Il n'est donc pas envisagé de modifier ce point. Il est envisagé d'intégrer les terrains concernés sur les parcelles ZV n°73 et ZR n°3 en zone N.
GF O17	GRAND FOUGERAY	parcelle 195, en zone urbaine	Il n'est pas envisagé de rendre ces deux parcelles constructibles, les objectifs de production de logements fixés par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine ayant déjà été atteints sur la commune : - XC n°195 d'une superficie de 7010 m <sup>2</sup> (extension, corridor écologique) - YO n°02 d'une superficie de 1 ha (extension).
GF O18	GRAND FOUGERAY	parcelle 253 La Machetais,	La parcelle XC n°251 (et non YC n°251) à La Machetais est une parcelle agricole cohérente de 7,6 ha. Il n'est pas envisagé de la rendre constructible.
GF O19	GRAND FOUGERAY	parcelle 221 section XC	La parcelle XC n°221 est située en extension du hameau Le Tertre Rioux. Il n'est pas envisagé de l'intégrer en zone Ah, la collectivité souhaitant limiter les potentiels d'extension d'urbanisation en dehors des bourgs
GF O22	SAINTE ANNE SUR VILAINE	parcelle ZW267 à La Hordrais, près de la future zone de loisir	Il est envisagé d'intégrer la parcelle ZW n°264 au STECAL NLE, dont le périmètre sera par ailleurs ajusté au plus près des besoins (avis CDPENAF et Commune) pour le développement de la halte nautique (en bordure de la Vilaine), du restaurant et d'une aire de camping.
CE 2/RE42	LA COUYERE	parcelle n° 184 au 3 place du Patis	Un zonage N a été retenu pour la parcelle C n°184 du fait de l'existence d'une ancienne carrière (aujourd'hui remblayée) et du risque d'instabilité des fondations. Il s'agit d'une parcelle en sortie de bourg insérée dans un contexte naturel paysager et boisé et non desservi par les réseaux, à la différence de la parcelle C n°190 citée. Maintenu en zone UA du fait de sa situation dans le tissu urbain, celle-ci fait l'objet d'un tramage inconstructible. Il est précisé que l'antenne relais citée n'est pas intervenue dans la réflexion. Il n'est donc pas envisagé de modifier le zonage.
RE 6	BAIN DE BRETAGNE	22 Le Pont Catel	Il n'est pas envisagé d'intégrer la parcelle en UCf, la Collectivité souhaitant limiter les potentiels d'extension d'urbanisation en dehors des bourgs et les nouveaux accès sur la RD. Sur ce dernier point, l'augmentation des flux liés aux développements de l'urbanisation engendrerait des risques liés au manque de visibilité
RE 16	ERCE EN LAMEE	périmètre constructible pour son activité à La Plesse.	La délimitation du périmètre du STECAL Ae ne permet pas l'évolution de l'activité de minoterie existante telle que précisée (création d'un bâtiment en profondeur par rapport à la zone



			inondable). Il est donc envisagé d'ajuster le périmètre.
RE 27 RE 29	GRAND FOUGERAY	terrain situé aux environs des 47-52 rues de Beau-Soleil	Il n'est pas envisagé de modifier le découpage de la zone UB, délimitée de manière homogène le long de la RD 69, sans changement par rapport au PLU en vigueur.
RE 32	GRAND FOUGERAY	parcelles cadastrées YP 212 à YP 226, d'une superficie de 2,3 ha, souhait d'opération d'ensemble	un niveau de desserte en réseaux globalement plus satisfaisant autour du secteur " <i>Plein Sud Villages</i> " qu'autour de la propriété de Monsieur MOISDON (cf. annexe réseaux du P.L.U.I.H.) : - le réseau d'assainissement gravitaire est plus proche des lieux que sur le secteur accueillant la propriété de Monsieur MOISDON : - la desserte du secteur " <i>Plein Sud Villages</i> " en assainissement peut se faire via un raccordement aisé au réseau situé le long de la Route départementale 69 tandis que la desserte de la zone 2AUB implique : - pour sa partie n'appartenant pas à Monsieur MOISDON, la mise en place d'un réseau le long de rue des Battages et la création d'un poste de refoulement sur cette voie pour un coût estimé à 82 200 € HT - en intégrant la partie appartenant à Monsieur MOISDON, des travaux similaires mais d'ampleur supérieure, pour un coût total estimé à 211 000 € HT (cf. document joint, pages 27 et suivantes) * un niveau de desserte en voirie également plus satisfaisant autour du secteur " <i>Plein Sud Villages</i> " qu'autour de la propriété de Monsieur MOISDON. La propriété de Monsieur MOISDON - qui correspond à l'identifiant U154 (page 17) - abrite une zone humide de 0,32 ha (page 14) dans un état de conservation moyen voire dégradé (page 15)
RE 37	PANCE	la Cour Hautière	Le bâtiment sur la parcelle ZH n°66 à La Cours Hautière est déjà une habitation. 2 bâtiments sont déjà repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur la parcelle ZH n°66 (n°79 et 80 de la pièce 5d). Cette observation n'appelle aucune modification.
RE 43	LA DOMINELAIS	parcelle ZX 163, contestation zone humide	Il n'est pas envisagé de modifier l'inventaire des zones humides, dont la méthode est présentée en annexe n°1 du tome 2 du rapport de présentation et qui a fait l'objet d'une concertation spécifique.
C O2 C C5	CHANTELOUP	parcelles ZL313, 315	L'ouest de la parcelle ZL n°313, les parcelles ZL n°314 et 315 sont situées en extension du hameau La Tomasserie et concernées par un périmètre de 100 mètres autour d'un bâtiment agricole. Il n'est pas envisagé de les intégrer en zone Ub, la collectivité souhaitant limiter les potentiels d'extension d'urbanisation en dehors des bourgs.
C O3	PANCE	parcelle O2172, O299 (promis par la mairie)	La parcelle D n°172 est partiellement incluse en zone N, en raison de la présence d'une zone humide inventoriée en parallèle de l'élaboration du PLUiH. L'inventaire, présenté en annexe n°1 du tome 2 du rapport de présentation, a fait l'objet d'une concertation spécifique. Il n'est donc pas envisagé de modifier ce point. La parcelle D n°899 est située en extension et occupée par un bois à

			valeur paysagère. Il n'est pas envisagé de l'intégrer à la zone 1AUb, les objectifs de production de logements fixés par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine ayant déjà été atteints sur la commune.
C O4	CREVIN		Les terrains concernés sont en zone A du PLU vigueur. Dans le projet de PLUiH, ils sont en zone 2AUB (partie sud), en l'absence de réseau d'assainissement collectif à proximité immédiate, et N (partie nord), en raison de la présence d'une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique et d'un cours d'eau (voir méthode de délimitation la zone N p.81 et 82 du tome 3 du rapport de présentation). Le programme de 4 logements devra faire l'objet d'une demande de Permis d'Aménager, après ouverture à l'urbanisation de la zone et en compatibilité avec les OAP.
C O6	CREVIN	parcelles ZH111, 113, 286	Les terrains concernés représentent une superficie d'environ 2,4 ha. Il est précisé qu'il n'existe pas de périmètre 1AUE sis La Boulangerie. Quoi qu'il en soit, il n'est pas envisagé de les intégrer en zone 1AUE, au regard de l'obligation de compatibilité du PLUiH avec le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine en matière de développement économique et de la forte sensibilité paysagère de ce site en entrée de bourg. La zone 1AUL à proximité répond aux besoins de la Commune en matière d'équipements.
C O8	ST SULPICE DES LANDES	parcelle D442 (présence d'un bâtiment)	Il s'agit d'une parcelle non bâtie. Il n'est pas envisagé de modifier le découpage de la zone UA, délimitée de manière homogène sur les parcelles voisines.
C O12	CREVIN	parcelle ZD146 « Les bergeries »	Le terrain concerné est la parcelle ZB n°146 (et non ZD n°146) d'une superficie de 1,3 ha. Il n'est pas situé en continuité du bourg. Il n'est pas envisagé de le rendre constructible.
C O13	CREVIN	la parcelle 116	La zone UB a été délimitée par rapport au jardin existant. La parcelle ZE n°116 (pré), située en extension du hameau de La Lande du Moulin, a été exclue. Il n'est pas envisagé de l'intégrer en zone Ub, la collectivité souhaitant limiter les potentiels d'extension d'urbanisation en dehors des bourgs.
C O14	CHANTELOUP	l'intégralité de la parcelle AB497 (projet de carport)	Il envisagé d'étendre le zonage UA à l'intégralité de la parcelle AB n°497.
C O15	CHANTELOUP	parcelles ZP301, 300 et 189a au lieu-dit « Les quatre routes »	Si la construction est effectivement une habitation ou si elle le devient avant l'entrée en vigueur du PLUiH, cette observation n'appelle pas de modification (possibilité d'extensions et de création d'annexes). Dans le cas contraire, son emprise au sol étant de 45 m <sup>2</sup> , elle ne remplit pas les critères retenus pour les changements de destination (voir tome 3 du rapport de présentation p.86).
C O1/C2/C3	CREVIN	La parcelle 594 de 2300 m <sup>2</sup>	Les parcelle ZB n°594 d'une superficie de 2300 m <sup>2</sup> est située en extension du bourg. Il n'est pas envisagé de l'intégrer en zone AU. Il n'est pas envisagé d'ajuster le zonage UB sur la parcelle ZB n°592.

C C4	CHANTELOUP	terrain ZO300	18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau des Quatre Routes n'a pas été retenu en raison de l'impact paysager et des risques liés à l'urbanisation diffuse linéaire le long de la RD (voir critères de sélection p.79 du tome 3 du rapport de présentation). Il n'est donc pas envisagé de modifier ce point. Concernant les incidences de l'approbation du PLUiH sur le projet, qui a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnel en juin 2019 (valable 18 mois) suivi d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable en octobre 2019, ce point est régi par l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme. Au regard de cet article, et si la collectivité n'a pas prononcé un sursis à statuer au motif que le projet est susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUiH, le certificat d'urbanisme opérationnel sera toujours valable après approbation du PLUiH, et ce jusqu'à la fin de sa période de validité.
C C6/TC2	SAULNIERES	Hameau de la Sorais, démarche collective	18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau de La Sorais n'a pas été retenu en raison de la présence d'un bâtiment agricole (voir annexe n°1 du tome 1 du rapport de présentation) et de la faiblesse des potentialités d'accueil de nouveaux logements en densification (voir critères de sélection p.79 du tome 3 du rapport de présentation) étant précisé que les terrains visés sur les parcelles ZB n°88 a et b, 90, 94, 197 et 261 ne sont pas situées en densification. Il n'est donc pas envisagé de modifier ce point. Le hameau du Vil est cité. Il convient de préciser que la collectivité envisage d'ajuster le périmètre de ce STECAL afin de prendre en compte l'avis de la CDPENAF, aucun bâtiment agricole n'a été recensé dans ce hameau (voir annexe n°1 du tome 1 du rapport de présentation).
T O4	SAULNIERES	parcelle ZH99, CU de 2018	La parcelle ZH n°133 est une parcelle agricole de 3,6 ha cohérente située en continuité du bourg. Il n'est pas envisagé de l'intégrer en zone AU, les objectifs de production de logements fixés par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine ayant déjà été atteints sur la commune.
T O5	SAULNIERES	parcelle ZK84 en continuité du lotissement, ZH96	Concernant la parcelle ZK n°184, voir référence BBO18. La parcelle ZH n°96 est une parcelle agricole de 2,3 ha cohérente située en continuité du bourg. Il n'est pas envisagé de l'intégrer en zone AU, les objectifs de production de logements fixés par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine ayant déjà été atteints sur la commune.
T C1-TO1	TRESBOEUF	ZP221, 226	18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau du Haut Pussac n'a pas été retenu en raison de la faiblesse des potentialités d'accueil de nouveaux logements en densification (voir critères de sélection p.79 du tome 3 du rapport de présentation). Il n'est donc pas envisagé de modifier ce point. Le hameau de la Goupillère est cité. Il est en zone A du PLUiH.

**En conclusion, la commission** estime que les demandes de constructibilité de parcelles sont légitimes, particulièrement pour les personnes qui voient leur terrain passer de constructible dans les documents d'urbanisme actuel à non constructible (A ou N) dans le projet de PLUiH. Le dossier et en particulier le rapport de présentation justifie bien le choix des zones urbaines et urbanisable à court moyen et long terme (voir également paragraphe sur les principes généraux). Le principe qui prévaut est la limitation de l'étalement urbain et la protection des espaces agricoles et naturels et la limitation drastique des zones urbanisables dans le projet peut laisser à titre individuel un sentiment amer. Toutefois, comme déjà expliqué plus haut la commission estime que les choix sont justifiés et répondent aux objectifs du PADD ainsi qu'à la volonté de préservation de l'environnement en général. Les explications apportées, les modifications à la marge proposées dans le mémoire en réponse sont de nature à expliciter les choix individuels sans remettre en cause l'équilibre général du PLUiH. La commission prend note par ailleurs du choix du pétitionnaire de répondre individuellement à chaque observation dans son mémoire de façon à ce que chacun comprenne les choix qui ont présidé au zonage de chaque parcelle.

## Emplacements réservés

« Les documents graphiques du PLUiH fixent les emplacements réservés. Ces derniers sont affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative annexée au règlement du PLUiH qui précise leur destination, la surface approximative, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation de voies, d'ouvrages publics, d'équipements d'intérêt général... fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future ».

Neuf observations remettent en cause des emplacements réservés ou demandent des modifications.

**RE 1** emplacement réservé N°144 à destination de l'extension du cimetière sur la parcelle N° YV051. Cette parcelle lui appartient et comprend un chemin privatif desservant le terrain arrière de sa maison par le chemin du Goujonnier. Ce chemin est un accès secondaire à son habitation, l'accès principal étant situé rue Duguesclin. Toutefois, la conservation de ce chemin privatif est indispensable (approvisionnement du bois et seul accès aux parcelles agricoles par les tracteurs pour travaux agricoles sur ces dernières). Aussi, elle demande à ce que le périmètre de l'emplacement réservé n'inclue pas ce chemin. D'autre part, afin d'éviter d'avoir des vues directes sur le cimetière depuis la parcelle YV65 susceptible d'être divisée pour constructions ultérieures, elle demande de bien vouloir revoir le périmètre de l'emprise de cet emplacement réservé suivant plan ci-joint (prolongement dans la continuité du cimetière).

**Le pétitionnaire répond** que la délimitation de l'emplacement réservé vise à conserver la cohérence de la parcelle agricole YV n°51 et facilite l'intégration paysagère du futur cimetière grâce aux haies existantes. Il est donc simplement envisagé d'exclure le chemin privatif et la partie non située dans le prolongement du cimetière.

**RE 3** emplacement réservé n°166 au milieu de la parcelle, pour y créer une voirie. Il demande que cet emplacement réservé soit déplacé au fond de la parcelle (joint plan et trait en bleu), en partie sud, sans couper la parcelle, et sur une largeur inférieure à 5 mètres.

**Le pétitionnaire répond** qu'il est envisagé de déplacer l'emplacement réservé n°165 en limite parcellaire

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

**Le pétitionnaire répond** qu'il est envisagé de supprimer le STECAL Aet et l'emplacement réservé correspondant, la Commune étant toujours en cours de définition de son projet.

**RE 15** SAINTE ANNE SUR VILAINE indiquent que la carte du document n°3a. Orientations d'Aménagement et de Programme par bourg du PLUiH positionne une liaison douce qui traverse le lieu-dit La Pointais (elle coupe la route de Pierric). Cette liaison douce longe leur terrain. Ils souhaitent que cette liaison douce ne soit pas créée. L'intérêt pour les habitants de La Pointais est inexistant. En effet, cette liaison douce ne dessert pas le centre bourg et donc ne permet la sécurité des habitants, notamment les enfants qui vont à l'école et qui prennent le car à l'église, qui descendent à pied au centre bourg. Il serait plus judicieux de sécuriser au moins un côté de la route de Pierric avec un trottoir.

**Le pétitionnaire répond** l'emplacement réservé concerné vise à reconnecter les chemins d'exploitation de la commune, à visée principale de randonnée. Il n'est pas envisagé de modifier ce point.

**RE 26** SAINTE ANNE SUR VILAINE en tant que et propriétaire de la parcelle D60, manifeste son mécontentement car elle va être directement impactée : une route va être construite au pied de sa maison (alors qu'il n'a jamais été évoqué qu'il y ait une servitude) pour desservir une autre route qui passera au fond ou au milieu de son terrain (sur le plan ça n'est pas évocateur). L'étude de ce projet a pour conséquence : les nuisances sonores de jour comme de nuit d'une part et d'autre part une étude de sol sera peut-être nécessaire car rien ne lui garantit que par les travaux qui seraient effectués le long de sa maison celle-ci ne se retrouvera pas fragilisée ou voire fissurée par les vibrations des engins de travaux publics. Son pignon de maison (celui-ci étant en limite de propriété) sera directement accessible au public favorisant ainsi de possibles dégradations (graffitis, détérioration du crépis, possibilité d'uriner...). A l'origine le projet de construction pour personnes

âgées devait se faire bien plus près du centre bourg ce qui était plausible, Mr le Maire veut aujourd'hui un accès pour desservir les fonds de terrain en vue de possibles expropriations pour revente aux particuliers (elle croit observer sur le plan une attribution de la moitié de son terrain, alors qu'elle n'est pas informée...). Les instigateurs de cette étude ont bien travaillé avec les bons documents ? Et sont-ils à jour ? car sa maison n'y figure pas ! Ils auraient dû réunir toutes les personnes concernées et travailler ainsi avec leurs demandes. Elle demande donc de procéder à des modifications n'étant pas la seule impactée.

**Le pétitionnaire répond** que seule la partie nord de la parcelle D n°60 est concernée par l'emplacement réservé n°165, qui vise à permettre la densification des fonds de parcelles, dans la continuité des voies internes au projet d'habitat défini par la Commune et l'EPF à l'ouest. Il n'est pas envisagé de modifier ce point.

**RE 30 BAIN DE BRETAGNE** : réalisation d'un emplacement réservé n°119 d'une surface de 16 700 m<sup>2</sup> correspondant à la création d'une voie desserte en vue de désenclaver le cœur d'îlots des abords du cimetière et surtout, d'assurer une opération d'urbanisation.

**Le pétitionnaire répond :**

- Assurer une meilleure desserte des parcelles situées en cœur d'îlot ne paraît pas manifestement inappropriée, et rien dans l'argumentaire ne vient expliquer que la desserte actuelle est suffisante ;

- A ce jour, l'étude d'aménagement du secteur est terminée et elle répond aux exigences de densification des centres-villes et de renouvellement urbain. Le périmètre n'apparaît pas inadapté puisqu'il est en cohérence avec les objectifs de densité qui nous ont été fixés par le SCOT et repris dans les documents du PLUI (le schéma d'aménagement a été travaillé en ce sens) ;

De plus, la création de nouveaux logements prend bien en compte un rythme annuel de « sortie de vacance » des logements. L'opération des abords du cimetière ne vient donc pas en plus de ce qui doit être réalisé sur la Commune ;

- La création d'un emplacement réservé n'a pas à être spécialement justifiée par le rapport de présentation (CAA Nantes 21 octobre 2019) ;

- La critique que la réalisation du programme de logements « entraînerait des dépenses importantes pour la commune alors qu'elle n'en tirera aucun avantage » n'est pas étayée et procède de l'affirmation. De plus, les avantages pour une Commune à réaliser ce type d'opérations ne sont pas que directement financiers ;

- Quant à la parcelle AD n°427 de « l'ancien cinéma », cette dernière a également fait l'objet d'une étude d'aménagement qui arrive à son terme : Elle rentre dans les opérations de renouvellement urbain, au même titre que celles incluses dans l'ER n°119.

**BB 05** s'oppose aux emplacements réservés sur la commune de Pancé numéros 51, 53, 54, 58, 63. Il estime que cela aura des nuisances sur l'activité de son exploitation. Il explique que les chemins de remembrement avaient été d'actualité en 1984-1985 au moment du remembrement mais le conseil

municipal et les membres de la commission remembrement s'étaient opposés à l'unanimité. Il redit que les nuisances probables seraient nocives pour l'activité de son exploitation : pulvérisation des parcelles bordantes ces chemins en création épandage de lisier et fumier en bordure de ces chemins, pénalisation de l'accès aux parcelles de l'autre côté pour emmener les animaux. Il estime que ces nouveaux chemins auront des impacts sur l'activité agricole.

**Le pétitionnaire répond** que le développement des boucles de randonnée est conciliable avec l'agriculture. Il est envisagé de supprimer les emplacements réservés n°53 et 58 et de conserver les n°51, 54 et 63.

**BB O15** tracé de l'emplacement réservé n°57 sur la parcelle AB103 est incohérent au regard des limites cadastrales et de l'existence du talus haie (à cheval). L'implantation du futur chemin sur la parcelle AB102 (au nord de la haie et en limite urbaine de l'agglomération) serait approprié compte tenu de la largeur la parcelle 103 et du panorama ouvert sur le nord de Pancé.

**Le pétitionnaire répond** qu'il est envisagé de supprimer l'ER n°57 au nord du linéaire bocager.

**C O9** emplacement réservé n°10, cette extension du cimetière (si on peut en discuter la nécessité vu le nombre d'emplacement encore disponible et le nombre de concession en état d'abandon) semble ne pas avoir d'accès possible pour les véhicules à partir du cimetière existant.

**Le pétitionnaire répond** qu'il est envisagé de supprimer l'emplacement réservé pour le cimetière et d'intégrer la parcelle dans la zone 2AUB.

**C O11** emplacement réservé n°50 un chemin est prévu. Or il coupe la parcelle en herbe et créera donc une gêne pour le pâturage des animaux. De plus il gêne également l'accès à la parcelle pour les animaux.

**Le pétitionnaire répond** que le développement des boucles de randonnée est conciliable avec l'agriculture. La collectivité envisage de maintenir l'emplacement réservé n°50 (liaison vers la Chapelle).

**C O16** ont pu remarquer que les voitures, motos, camions ne respectent pas les limitations de vitesse et roulent à des vitesses excessives. Ils craignent pour la sécurité de leurs enfants. De plus ils ont peu de visibilité à la sortie de leur maison pour accéder à la route. Le dénivelé fait qu'ils ne voient pas bien les voitures arrivant de leur droite. Ils demandent s'il est possible de faire le nécessaire pour limiter la vitesse sur cette zone, des prévoir des aménagements afin d'améliorer la visibilité, de prévoir un accès piéton afin de rejoindre la commune en toute sécurité.

**Le pétitionnaire répond** que le terrain concerné est la parcelle ZB n°335. La limitation des vitesses sur la RD tout comme l'amélioration de visibilité sont hors champ d'application du PLUiH et relèvent de la compétence du Département. Ces observations n'appellent aucune modification. La réalisation de cheminements piétons jusqu'au hameau du Menhir n'est pas programmée à ce jour.



**La commission estime** que la création d'emplacements réservés est un outil indispensable pour les communes pour la création d'aménagements et d'équipements d'intérêt public. Le dossier présente la justification de chaque emplacement réservé. Le pétitionnaire apporte des explications complémentaires dans son mémoire en réponse et propose parfois des modifications à la marge pour éviter d'éventuelles nuisances. Ces ajustements devraient également être proposés pour l'observation CO11. S'il est exact que la randonnée est compatible avec l'agriculture il n'est quand même pas souhaitable qu'un chemin de randonnée coupe une parcelle utilisée pour le pâturage. **La commission estime** qu'il y a lieu d'envisager avec le propriétaire des parcelles concernées une autre localisation de ce chemin.

### Changement de destination

Le règlement prévoit la possibilité de changement de destination pour les bâtiments repérés soit vers de l'activité agricole soit vers de l'habitation. Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site. Le dossier identifie 711 bâtiments à caractère patrimonial pouvant changer de destination pour l'habitat et 637 bâtiments, compris dans des périmètres de 100 mètres autour de bâtiments agricoles pouvant changer de destination pour la diversification agricole.

Les critères cumulatifs retenus pour justifier un changement de destination sont :

- Un caractère patrimonial, avec des murs tout ou en partie en pierres, terre ou mixte des deux ;
- Une situation géographique qui n'est pas impactée par l'existence d'un périmètre de 100 mètres autour des bâtiments agricoles recensés ;
- Une situation géographique en dehors de zones identifiées comme inondables ;
- Une emprise au sol suffisante pour accueillir un logement, soit supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> ;
- Une localisation à proximité de bâtiments existants, en vue d'un moindre impact sur les périmètres d'épandage.

Concernant les bâtiment non repéré, **T O6 LALLEU** demande quelles sont les solutions de rénovation possibles pour les bâtiments patrimoniaux (pierre de bâti ancien, moëllan etc...) d'une surface inférieure à 60 m<sup>2</sup>. Cela l'interroge : tomberont ils en ruine ? De son point de vue ils sont à protéger notamment dans le lieux-dits ou parfois plus rien de construit n'est possible dans le nouveau PLUiH.

**Le pétitionnaire répond** que les « constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural », et notamment les bâtiments en terre ou pierres (voir définition dans le lexique du règlement écrit), sont protégées sur l'ensemble du territoire par le PLUiH. Les travaux sont soumis à permis de démolir (articles 1.2.7) et à certaines conditions (articles 2.2.2.). En ce qui concerne les constructions de moins de 60 m<sup>2</sup>, le règlement des zones A (articles 1.2.3 et 1.2.4) et N (articles 1.2.6



et 1.2.7) permet sous certaines conditions leur transformation en annexes ou, pour celles accolées à une habitation existante, en extension. Cette observation n'appelle donc pas de modification.

**Les observations** demandent des modifications de cette liste, par ajout de bâtiment pouvant devenir des habitations.

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

**Le pétitionnaire répond** que bâtiment concerné est effectivement une habitation. Il est donc envisagé de supprimer l'étoile.

**RE 11 SAINT SULPICE DES LANDES** bâtiment situé sur la parcelle ZY0126 classé dans la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination pour la diversité des activités agricoles. Ce bâtiment était auparavant une maison d'habitation pour les parents des anciens propriétaires exploitants agricoles. Aussi il demande que ce bâtiment soit reclassé en maison d'habitation. Il joint une copie de l'extrait d'acte notarié du 29/04/2016 et des photos actuelles de la maison justifiant son usage.

**Le pétitionnaire répond** qu'il est envisagé de décaler l'étoile vers le sud. Le bâtiment repéré correspond à l'ancienne étable au sud de la maison.

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

**Le pétitionnaire répond** que bâtiment concerné est effectivement une habitation. Il est donc envisagé de supprimer l'étoile.

**RE 24** demande d'ajout de bâtiments susceptibles de changer de destination. Avec les photos et plans correspondants, bâtiments localisés à Tresbœuf :

- LA BOUISNAIS

N°1 parcelle ZR49 - partie ouest de la longère, ce sont des anciennes étables, dépendances de la maison de ma grand-mère - environ 140 m<sup>2</sup> au sol

N°2 parcelle ZR60 - ancien cellier qui a été habité il y a longtemps par un monsieur Penniguel - environ 120m<sup>2</sup> au sol

- LE BAS VERRION

N°1 parcelle ZR47 - Dépendances à la suite (partie sud) de la maison principale - d'environ 110m<sup>2</sup> au sol

N°2 parcelle ZR47 - Anciennes écuries et pigeonnier au nord du corps de bâtiments - d'environ 315 m<sup>2</sup> au sol

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

**Le pétitionnaire répond** que les 4 bâtiments concernés, situés sur les parcelles ZR n°47, 49, 60 répondent aux critères retenus pour la sélection (voir tome 3 du rapport de présentation p.86). Il est envisagé de les désigner comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

**RE 37 PANCE** constate beaucoup moins d'exploitations agricoles et beaucoup plus de bâtiments anciens à l'abandon se transformant avec le temps en ruine (ce qui n'est pas sans lien avec la première observation). Sa proposition est d'orienter le PLU en favorisant les rénovations de ces bâtiments par des particuliers afin de préserver un peu mieux le patrimoine. Cela attirerait d'ailleurs un peu plus de monde dans les "petites campagnes" tout en redonnant un coup de jeunesse aux communes et aux bâtiments.

**Le pétitionnaire répond** le bâtiment sur la parcelle ZH n°66 à La Cours Hautière est déjà une habitation. 2 bâtiments sont déjà repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur la parcelle ZH n°66 (n°79 et 80 de la pièce 5d). Cette observation n'appelle aucune modification.

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

**Le pétitionnaire répond** que le règlement de la zone A permet la rénovation des bâtiments existants. La création d'une annexe et d'une extension est rendue possible pour une habitation, ce qui n'est pas le cas du bâtiment concerné actuellement.

**BB O10 / BBC11/ GFO5** garage à la DOMINELAIS (La Bornière) sur les parcelles Z54, 65, 49 sur pastillé avec une étoile bleue. Il indique qu'il n'y a plus d'exploitation agricole dans le village depuis plusieurs

années et une demande de déclassification des bâtiments agricoles est en cours à la mairie de la Dominelais. Il souhaite que ces bâtiments soient pastillés avec une étoile rouge et non bleue.

**Le pétitionnaire répond** que ce point a été vérifié. Mme Tessier a arrêté son exploitation et Mr Bricault n'utilise plus les bâtiments de Mme Tessier. Il s'avère par ailleurs que les 2 étoiles (576 et 577) sont à supprimer, les deux bâtiments étant déjà des habitations.

**BB O11** LA DOMINELAIS bâtiment YM0012 pastillé avec une étoile bleue. Elle demande que ce bâtiment soit pastillé avec une étoile rouge car il n'y a plus d'activité agricole. Elle joint le récépissé de cessation d'activité.

**Le pétitionnaire répond** que le diagnostic agricole réalisé en 2017 indique que les bâtiments sont liés à l'exploitation agricole de l'EARL de la Chouanière. Après vérification, ce bâtiment n'est plus en activité depuis 2017. Il est donc envisagé de modifier la couleur de l'étoile.

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

**Le pétitionnaire répond qu'il** est envisagé de corriger le diagnostic agricole et de supprimer l'étoile, le bâtiment désigné étant bien une habitation.

**BB O24** ERCE EN LAMEE souhaitent que l'ensemble des dépendances bâties en pierre bénéficient d'une possibilité de changement de destination au titre du bâti d'intérêt communal, avec un projet ultérieur d'aménagement en gîte ou chambre d'hôte.

**Le pétitionnaire répond** que bâtiment concerné, situé sur la parcelle YM n°30 répond aux critères retenus pour la sélection (voir tome 3 du rapport de présentation p.86). Il est envisagé de le désigner comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

**BB O25** BAIN DE BRETAGNE demandent un changement de destination de leur bâtiment actuel (ancien atelier, la Bergerie) pour cause de retraite.

**Le pétitionnaire répond** que le bâtiment concerné (tôle/parpaings), situé sur la parcelle WA n°15, ne répond pas aux critères retenus pour la sélection (voir tome 3 du rapport de présentation p.86). Il n'est donc pas envisagé de le désigner comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

**BB O29** PANCE souhaite que l'ancienne maison devenue une étable (parcelle 66) fasse l'objet d'un changement de destination pour redevenir une habitation au titre du bâti d'intérêt communal. De

même il souhaite que le hangar puisse devenir une maison (de meilleure facture que la bâtiment n°100 sur la parcelle Z 10089).

**Le pétitionnaire répond** que plusieurs dispositions de la zone A vont dans le sens de la seconde observation (rénovation des bâtiments existants, extensions des habitations existantes, changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, dont certains situés sur le hameau de la Cour Hautière). Cette observation n'appelle donc aucune modification.

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

**Le pétitionnaire répond** que l'écurie et le cellier sont déjà désignés comme pouvant changer de destination (n°38, annexe 5d). Pour plus de clarté, il est envisagé d'ajouter leurs références cadastrales (A840 et 841). L'emprise au sol de l'étable étant inférieure à 60 m<sup>2</sup>, elle ne remplit pas les critères retenus pour les changements de destination (voir tome 3 du rapport de présentation p.86).

**BB C13** TEILLAY, sollicite les modifications suivantes : Parcelle ZS31 : 2 petites granges de proximité immédiate peuvent être juxtaposées pour une construction unique puisqu'elle représente à elle 2 plus de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sont dans le hameau « Cour Pelherbe »

**Le pétitionnaire** répond que les bâtiments concernés, situés sur la parcelle ZS n°31 ne répondent pas aux critères retenus pour la sélection (voir tome 3 du rapport de présentation p.86). Il n'est donc pas envisagé de le désigner comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

**C O10** LE PETIT FOUGERAY, propriétaire d'un bâtiment sur Le Defaix, indique qu'il fait en réalité 100 m<sup>2</sup> et non pas 60 m<sup>2</sup> comme indiqué. La partie bois fait bien partie du total de la surface (mur encore existant à l'intérieur soit au total 100 m<sup>2</sup>). Pour le bâtiment 54 , il y a effectivement 250 m<sup>2</sup>. Il voudrait par contre pouvoir construire « séparément » une maison à la place du hangar, en continuité au lieu de faire une extension du bâtiment 54.

**Le pétitionnaire** répond que la partie en bois et tôle attenante au bâtiment n°53, ne répond pas aux critères retenus pour la sélection (voir tome 3 du rapport de présentation p.86). Il n'est donc pas envisagé de modifier la superficie mais de décaler l'étoile vers l'est (dépendance en pierre) pour plus de clarté. Le terrain attendant au bâtiment n°54, situé en zone A du PLUiH et occupé par un ancien hangar, n'a pas vocation à devenir constructible.

**GF O2** GRAND FOUGERAY demande que les bâtiments situés sur la parcelle YP86 soient réintégrés dans l'inventaire des possibilités de changement de destination afin qu'ils redeviennent des habitations.

**Le pétitionnaire répond** que les bâtiments situés sur la parcelle YP n°86 ne répondent pas aux critères retenus pour les changements de destination (voir tome 3 du rapport de présentation p.86).

**GF O12 SAINT SULPICE DES LANDES** indique une erreur de photo n°543 à remplacer par 544

**Le pétitionnaire répond** qu'il est envisagé de corriger l'annexe du règlement n°5d (inversion des photos relatives aux bâtiments n°543 et 544).

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

**Le pétitionnaire répond** que le diagnostic agricole réalisé en 2017 indique que les bâtiments sont liés aux exploitations agricoles de l'EARL Sequoia M. Lelièvre, Cette exploitation a cessé en 2019. Cette observation n'appelle pas de modification, seules les désaffectations antérieures à 2017 étant prises en compte.

**GF O14 GRAND FOUGERAY** le bâtiment sur la parcelle 66 n'est pas identifié comme bâtiment en pierre

**Le pétitionnaire répond** que le bâtiment concerné, situé sur la parcelle YH n°66 répond aux critères retenus pour la sélection (voir tome 3 du rapport de présentation p.86). Il est envisagé de le désigner comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

**GF O16 GRAND FOUGERAY** propriétaire d'une maison en face et aimerait qu'il soit possible de changer la destination d'une petite étable de 40 m<sup>2</sup> en extension de cette maison (également une soue à cochon en section ZT).

**Le pétitionnaire répond** la petite étable de 40 m<sup>2</sup> ne répond pas aux critères retenus pour les changements de destination.

**GF O18 GRAND FOUGERAY** souhaite pour la parcelle 56 Le Halay que l'ensemble des bâtiments soit pastillé avec une étoile rouge. La parcelle 132 Les Jousardais est pastillée avec une étoile rouge : il demande que le bâtiment de la parcelle 131 le soit aussi comme il était prévu il y a 4 ans.

**Le pétitionnaire répond** que deux bâtiments agricoles sont pointés au Halay dans le diagnostic agricole de 2017 ; aucun bâtiment n'a été désigné comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, alors que les 2 bâtiments situés sur la parcelle YE n°56 répondent aux critères retenus pour la sélection (voir tome 3 du rapport de présentation p.86). Il est donc envisagé de les désigner comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour la diversification. Le bâtiment situé Les Jousardais sur la parcelle XC N°131 est un hangar en tôle. Il n'est pas envisagé de le désigner comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

**GF C2/GFO21** GRAND FOUGERAY demandent le changement de destination des bâtiments situés sur les parcelles YS 50 et 58. Ils joignent des photos.

**Le pétitionnaire répond** que le bâtiment situé sur la parcelle YM n°58 répond aux critères retenus pour la sélection (voir tome 3 du rapport de présentation p.86). Il est envisagé de le désigner comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Celui situé sur la parcelle YS n°50 (fortement remanié, apparence de hangar, tôle fibro) ne répond pas aux critères retenus pour les changements de destination.

**T O2 BAIN** de BRETAGNE demande un changement de classement de bâtiment de bleu en rouge pour les bâtiments des parcelles XL2 et XL51.

**Le pétitionnaire répond** que le diagnostic agricole réalisé en 2017 indique que les bâtiments sont liés à l'exploitation EARL du Petit-Jura. L'exploitation a cessé en 2018. Ne sont pris en compte que les désaffectations antérieures à 2017 dans la désignation des changements de destination pour l'habitat.

**La commission estime** que le dossier précise bien les conditions de changement de destination des bâtiments agricoles, conditions qui permettent une sauvegarde du petit patrimoine bâti sans compromettre l'activité agricole. Les demandes individuelles de modifications ont été répondues et argumentés par le pétitionnaire.

Autres demandes

Des observations font état de demandes diverses.

**T O2 BAIN** de BRETAGNE, demande de changer la dénomination du lieu-dit « BORGNERE » et « BORNIERE ». Elle signale une erreur sur le règlement graphique : les parcelles XL 48 et 49 sont des prairies et non des forêts avec plan de gestion.

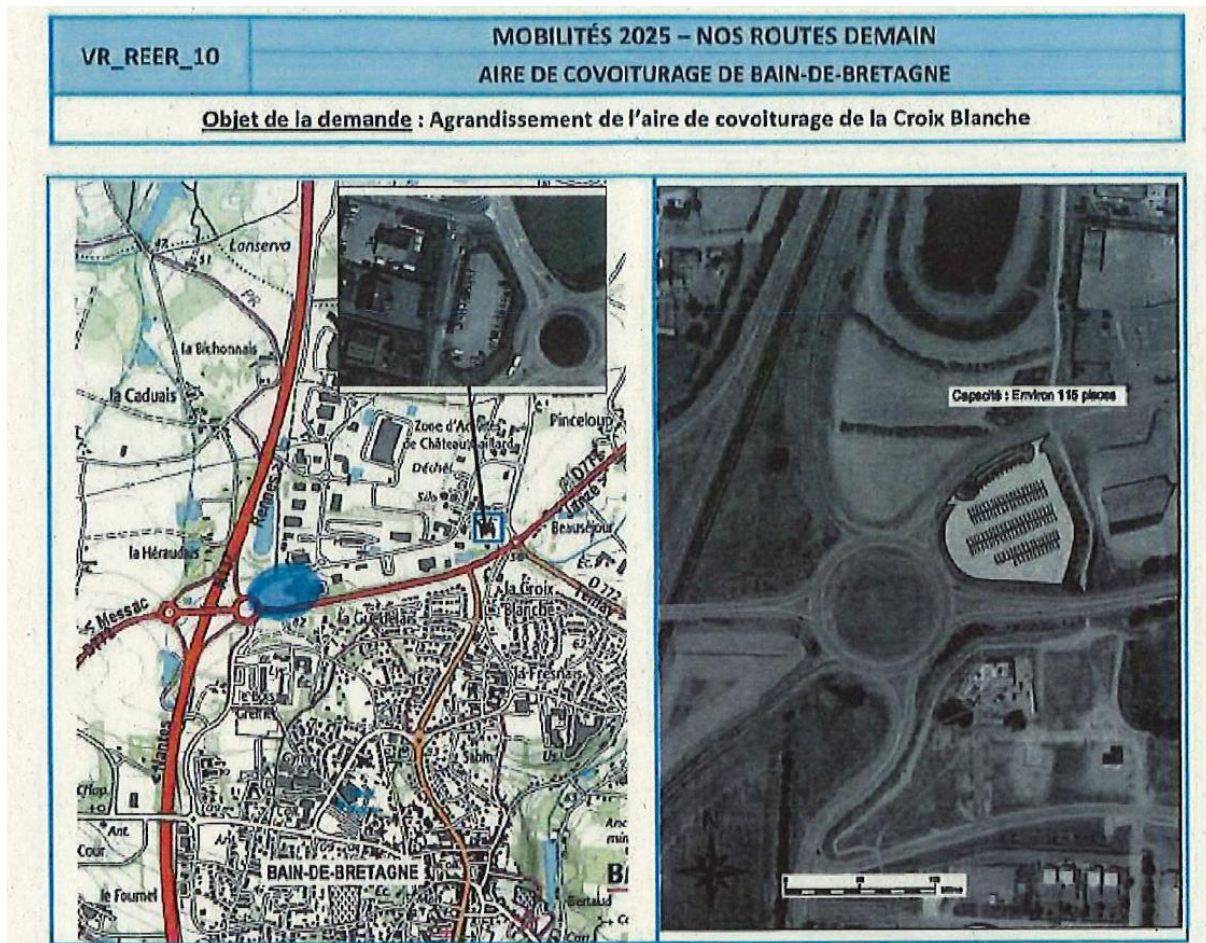
Le pétitionnaire répond qu'il n'est pas envisagé de modifier les noms apparaissant sur le règlement graphique. Les noms des hameaux correspondent à ceux indiqués dans le Plan cadastral informatisé (PCI).

Les secteurs Nf ont été délimités sur la base des plans simples de gestion, indépendamment de l'utilisation des sols. Il n'est pas envisagé de modifier le zonage (seule différence avec zone N « simple » : autorisation des constructions liés et nécessaires à la gestion, l'exploitation et l'entretien des massifs forestiers).

La commission prend acte de la réponse.



**BB C3** M. MELLET, Conseiller départemental, BAIN DE BRETAGNE présente une requête concernant l'aire de covoiturage de Château Gaillard à Bain de Bretagne. Il explique que le parc d'activités de Château-Gaillard référencé dans le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine comme parc structurant, propose une large offre de commerces et services aux habitants de la communauté de communes et ses alentours. Le parc d'activités de par la diversité des activités qui y sont implantées recense plus de 900 employés. Une extension est actuellement en cours sur plus de 43 ha pour accueillir des activités artisanales, industrielles et commerciales. La communauté de communes a réalisé 2 aires de covoiturage sur le parc. Comme indiqué dans l'annexe 1 (jointe) la première est placée sur l'entrée principale du parc, rue de la Seine et dispose de 25 places dont 1 PMR, la seconde est située sur l'entrée sud-est rue de la Loire et dispose de 45 places donc 2 équipées de bornes de recharge électrique et est associée à une aire de connexion intermodale (ACI) avec arceaux vélo et bus Breizhgo. Aux vues de l'envergure actuelle et future du parc d'activités et des flux importants domicile-travail vers Rennes, les 2 aires affichent de façon quasi-permanente un taux de remplissage proche des 100%. La question de l'extension de l'aire de covoiturage située au nord a été abordée notamment dans le projet d'extension du PA sans se concrétiser à ce jour, ainsi que dans le cadre du programme routier département – mobilité 2025 (joint en annexe 2) et classée par les élus communautaires et départementaux comme prioritaire. Or dans le projet de PLUiH ce projet a été omis et la parcelle prévue pour l'extension de l'aire de covoiturage a été classée en zone naturelle. Ce zonage ne semble pas cohérent avec une aire de covoiturage. M. Mellet demande donc d'intégrer le projet d'extension de l'aire de covoiturage dans le PLUiH. Un zonage Uec avec emplacement réservé destiné à la création d'une aire de covoiturage permettrait de rendre cohérent cet aménagement.



**Le pétitionnaire répond** qu'il est envisagé d'intégrer cette demande du Département (Projet « Mobilité en 2025 »), en cohérence avec les orientations du PADD selon lequel « Des emplacements pour la création d'une nouvelle aire [de covoiturage] et d'un arrêt de transport en commun pourront notamment être prévus au niveau de l'extension du PA de Château-Gaillard » (p.15).

**La commission estime** également que la demande est cohérente par rapport au PADD d'une part et d'autre part avec la nécessité de réduire les déplacements en voiture d'une façon générale. Elle prend acte de la volonté du pétitionnaire d'intégrer cette demande.

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

**Le pétitionnaire répond** que les articles 3.1.2.1 des zones UA, UB, UC et UE prévoient que dans les opérations d'ensemble, toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement doux (vélo, piéton). De nombreux emplacements réservés ont de plus été mis en place en vue de la création de liaisons douces. Cette observation n'appelle donc aucune modification.

## La commission prend acte des réponses

Trois observations concernent le patrimoine bâti.

**BB C4** LA COUYERE, propriétaires de la parcelle B396 à La Couyere d'une surface de 910 m<sup>2</sup> constructible, demandent que leur parcelle soit exclue de la zone « bâtiments de France ». Cette parcelle se situe au-dessus de la parcelle dite « La chinte » appartenant à la commune de La Couyere.

**Le pétitionnaire répond** que la création d'un périmètre délimité des abords, permettant l'ajustement du périmètre de 500 mètres autour du Château du Plessis (servitude AC1), est toujours à l'étude. Il est envisagé de l'intégrer via une procédure d'évolution ultérieure du PLUiH.

**C C1** POLIGNE souhaite vendre une maison en terre et en pierre située sur les parcelles ZM224 et 226 lieu-dit Montru. La maison n'a pas été habitée depuis le 19<sup>ème</sup> siècle. Le mur en terre est en très mauvais état et le mur en pierre n'a pas non plus été entretenu. Une partie de la maison est classée « petit patrimoine bâti ». Elle ne sait pas quelle partie de la maison est classée. Elle souhaite que ce classement soit supprimé pour faciliter l'entretien et la rénovation de cette maison. Elle signale avoir rencontré le maire et sa première adjointe en juin 2019. Ils s'étaient accordés sur la possibilité de rénovation et surélévation de l'existant jusqu'au faitage de la maison mitoyenne, destruction de la partie en terre autorisée, extension possible jusqu'à 150 m<sup>2</sup> (en incluant la surface actuelle), construction possible d'une dépendance de type garage d'environ 50 m<sup>2</sup>. Actuellement elle ne sait pas si elle a l'obligation ou non de conserver le porche et dans quelle mesure des ouvertures peuvent être réalisées dans le mur en pierre afin de lier les 2 parties de la maison. Il leur semble ne pas présenter d'intérêt architectural particulier et sa structure n'est pas stable (photos jointes). La maison mitoyenne dont ils ne sont pas propriétaire est une ancienne étable qui sert actuellement de lieu de stockage. Elle est séparée par un mur commun mal délimité en façade. Aussi elle s'interroge sur le bien-fondé d'avoir une obligation de conserver en l'état la construction en pierre. Les contraintes imposées sont actuellement floues, fortes et fastidieuses en cas de réhabilitation et pour des raisons d'harmonie de l'ensemble du futur logement, ils souhaitent avoir la possibilité d'envisager d'autres solutions de réhabilitation. Pour conclure, ils souhaitent que le classement petit patrimoine bâti soit supprimé et qu'un positionnement clair sur les obligations de conservation de l'existant et les contraintes façade imposées (porche inclus) soit pris et notifié officiellement.

**Le pétitionnaire répond** que le bâtiment concerné est en zone Ah et n'est pas classé en « petit patrimoine bâti » dans le projet de PLUiH. Le règlement écrit du PLUiH ne fait pas obstacle aux travaux évoqués dans l'observation (rénovation, surélévation, destruction partielle, extension, construction d'une annexe). Cette observation n'appelle donc pas de modification. Il est précisé néanmoins que ce bâtiment est à considérer comme une « construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural » (voir définition dans le lexique du règlement écrit). Sur l'ensemble du territoire, les travaux envisagés sur ce type de constructions sont soumis à permis de démolir (article Ah 1.2.7) et à certaines conditions (article Ah 2.2.2.).

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

**Le pétitionnaire répond** qu'il est envisagé de protéger le calvaire en tant qu'« élément bâti à protéger » dans le règlement graphique.

La commission prend acte des réponses

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

**Le pétitionnaire répond** qu'il est envisagé de permettre l'évolution de l'activité telle que décrite (ventrigrisse, structures gonflables) sur la partie du terrain où l'opérationnalité du projet est réelle avec un zonage NLE1. Il n'est pas envisagé de modifier l'emplacement réservé, correspondant au tracé de la voie verte le long de la RD entre les bourgs de La Dominelais et Grand-Fougeray.

La commission prend acte de la réponse.

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

Le pétitionnaire répond qu'il est envisagé de modifier l'OAP « Rue de Chanteloup » en ce sens (déplacement à l'est de l'accès). La parcelle ZH n°330 est située en zone UEb. Il est envisagé de modifier l'article UEb 2.1.3 en ajoutant que des hauteurs différentes peuvent être admises pour des ouvrages démontables liés aux loisirs d'une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup> dans la limite de 30 mètres de haut.

La commission prend acte de la réponse.

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

**Le pétitionnaire répond** que le projet de PLUiH ne régleme pas l'emprise au sol des nouvelles constructions à usage d'habitation en zone UBb. La distance minimale de 2 mètres par rapport aux

limites séparatives vise à un assouplissement de la règle par rapport à certains documents en vigueur. Cette observation n'appelle pas de modification.

La commission prend acte de la réponse.

**C 05**, CHANTELOUP demandent s'il est possible de faire une extension d'un bâtiment existant en zone NLe, si celui-ci est à usage d'une association. Cela n'est pas précisé dans le règlement.

**Le pétitionnaire répond** que cette observation n'appelle pas de modification (voir règlement de la zone NLe qui autorise les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs).

La commission prend acte de la réponse.

### III-3. Les OAP

Le projet prévoit des OAP par bourg et deux OAP thématiques.

#### Par bourg :

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

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

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

#### OAP thématiques :

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

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

L'OAP bocage a déjà été évoqué précédemment.

Les observations demandent des modifications des OAP.



**RE 8** PANCE commentaires et avis d'un habitant de la rue des Papinais concernant la création d'une zone constructible sur le versant sud de cette rue, parcelle cadastrée n° 945. Concernant la diminution du cadre paysager, explique que comme souvent relaté dans ces documents d'urbanisme, « Le bourg de Pancé est perçu de loin et les vues depuis le bourg portent aussi très loin. La préservation de l'image de village perché est essentielle. Toute extension, toute opération d'urbanisme aura donc un impact très fort et les sites d'extension, non sensibles, sont rares. » Il estime que des constructions sur le versant sud de la rue de Papinais risqueraient assurément de détruire cette image du bourg en arrivant de Bain de Bretagne. Cette inquiétude est déjà mentionnée dans le PADD de 2013 : « Les secteurs les plus sensibles sont les versants nord dominant la vallée du Semnon, notamment les pentes situées en contrebas de la route reliant le bourg à la RD 777 ». Le caractère aéré du bocage de ce versant sud présente un intérêt certain, celui de multiplier les percées visuelles sur un paysage remarquable particulièrement apprécié des pancéens et tellement indissociable de la vie 'des papinéens'. Alors d'autres quartiers du bourg seront préservés, le projet d'une nouvelle zone constructible, après la zone de la Chapelle, et aussi proches l'une de l'autre, placera les habitants de la rue de Papinais dans un étiau. Il en résultera une forte concentration de nuisances liées simplement à la vie de nombreuses familles, bruits (tondeuses, cyclomoteurs, animaux domestiques, etc.), Forte circulation, problèmes de voisinages divers etc... La perte de ce cadre paysager, obstrué par la création d'une zone de forte densité de logements, aurait une incidence fortement négative sur la valeur marchande des propriétés déjà existantes dans cette rue. Si celle-ci est difficile à estimer une fourchette entre 15 et 20 % en dessous des prix actuels, paraît assez réaliste. Pour le cas particulier de sa maison, l'une des dernières en quittant Pancé, située au 30 de la rue des Papinais, elle est la seule dans cette zone, sans sous-sol et donc une construction très basse comparée à ses voisines. Comme le montre la photo ci-dessous, la moindre construction sur l'extrémité sud de la parcelle se solderait par une obstruction totale de leur 'cône de vision' sur la vallée, éventualité à laquelle il ne peut évidemment pas se résoudre.

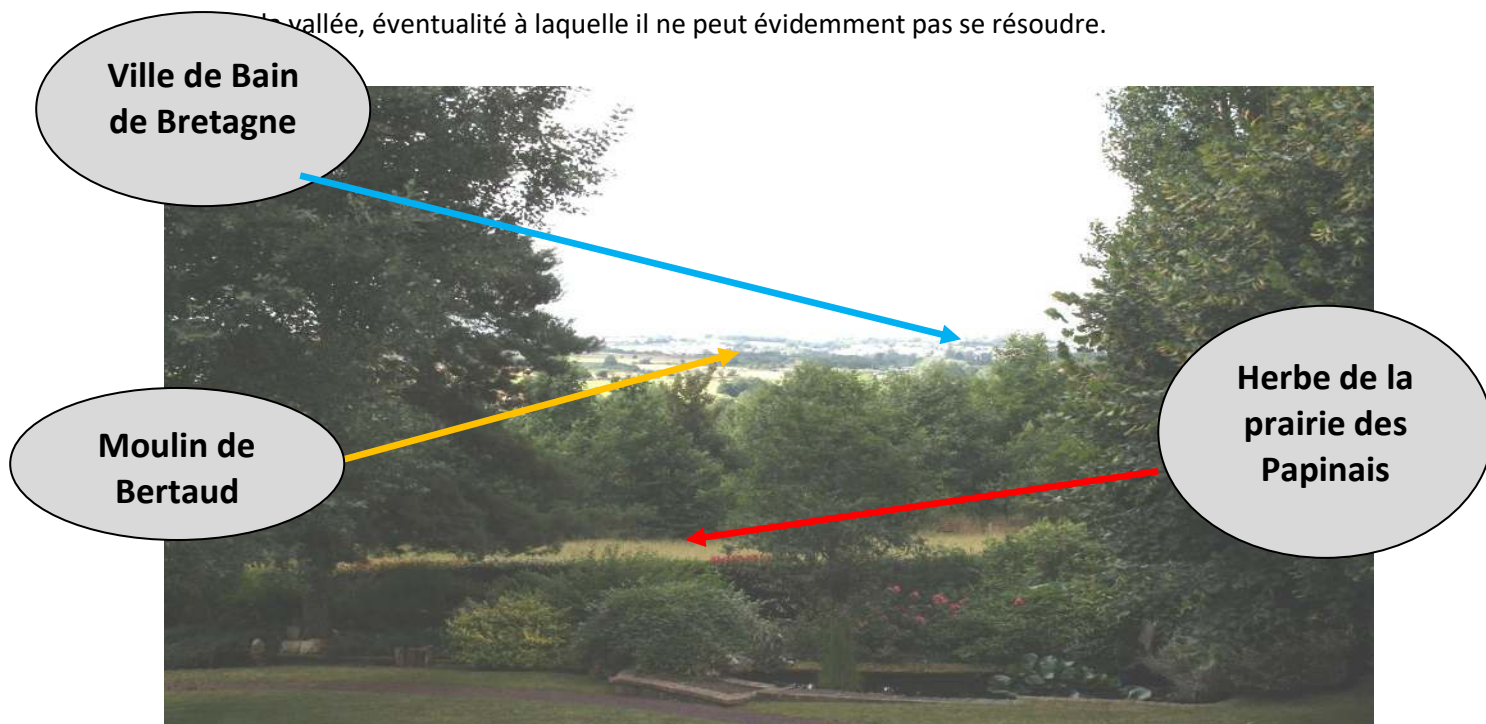


Photo prise debout sur la terrasse du 30 de la rue des Papinais à Pancé.



**Le pétitionnaire répond** que le secteur concerné « Le Champ de La Fontaine » fait l'objet d'une OAP (pièce 3a, p.146). Celle-ci indique de soigner la transition avec les constructions de la rue des Papinais. Il est envisagé de compléter ce point avec un objectif de préservation maximale des vues depuis les habitations.

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

**Le pétitionnaire répond** qu'il n'est pas envisagé de modifier l'inventaire des zones humides, dont la méthode est présentée en annexe n°1 du tome 2 du rapport de présentation et qui a fait l'objet d'une concertation spécifique. Il est précisé sur ce point que la délimitation des zones AU a été revue par rapport au PLU en vigueur afin d'exclure les zones humides inventoriées sur ce site. Les nuisances sonores liées à la RN 137 sont déjà prises en compte dans le PLUiH via le classement sonore reporté dans le règlement graphique et écrit. Pour plus de clarté, il est envisagé d'indiquer dans l'OAP l'existence de cette nuisance et d'ajouter dans les principes d'aménagement le respect d'un niveau d'isolement acoustique de façade apte à assurer un confort d'occupation des locaux suffisant conforme à la réglementation en vigueur. L'ancienne gare ferroviaire de la Bodais est effectivement recensée par BASIAS en tant que site pollué ou susceptible de l'être en raison d'une ancienne déchetterie (voir p.74 du tome 2 du rapport de présentation). La Commune a fait réaliser par le bureau d'études Calligée un diagnostic environnemental du milieu souterrain sur ce site en 2016. Le rapport d'études conclue qu'en fonction des caractéristiques précises du projet de réaménagement et de l'usage futur du site, des investigations complémentaires pourront s'avérer nécessaires pour la délimitation et la quantification des sols superficiels devant faire l'objet de mesures de gestion (excavation, remplacement, confinement, servitudes, etc.). Il est envisagé d'indiquer dans l'OAP l'existence d'une pollution et d'ajouter dans les principes d'aménagement la réalisation d'une prospection plus fine des sols en lien avec le projet. La préservation du hameau de la Basse-Bodais est déjà pris en compte dans l'OAP, "Préserver un écrin paysager autour du hameau de La Basse Bodais (bande non construite ou espace vert de proximité)". La gestion des accès est également traitée avec de multiples éléments à prendre en compte.

**BB C15 BAIN DE BRETAGNE** dans l'OAP entrée Est – HAUTE CHAPELLE, le tracé de la voie principale de l'OAP ainsi que l'emplacement réservé n°122a induisent le fait de démolir un bâtiment sur la parcelle cadastrée YN326 ainsi que de poser des réseaux sur la parcelle YN669 très près d'un bâtiment existant pouvant mettre à terme celui-ci en péril. L'emplacement réservé n°122a apparaît lors de l'élaboration du PLUiH, a vocation à amener des réseaux sur le secteur Nord de la Haute Chapelle classé en zone 1AUC1. Les réseaux sur lesquels ce secteur doit se raccorder se trouvent dans le carrefour de la rue de la Haute Chapelle et de la RD3772 ce qui nécessite donc une extension des réseaux. Le fait de déplacer vers l'est d'une cinquantaine de m l'emplacement réservé permettra à la même occasion le confortement et le renouvellement des réseaux présents dans la première partie de la rue de la Haute Chapelle. En termes de nuisances, le secteur d'aménagement au nord de la rue de la Haute Chapelle représente une surface d'environ 8 ha et selon l'OAP la densité en logement demandée devra être en moyenne de 30 logements /ha et comptera donc à terme environ 240 logements et par équivalence environ 480 véhicules. L'OAP indique également que ce secteur devra avoir 2 entrées/sorties ce qui divisera le flux en deux parties et représentera quand même environ 240 véhicules arrivant en face de sa maison (parcelle YN28) et à moins de 90 m de plusieurs habitations existantes. Ce nouveau flux engendrera de nombreuses nuisances : bruits, pollution, difficultés de circulation ... Celles-ci ont-elles été appréhendées ? En complément, l'OAP prévoit la requalification du carrefour en lien avec l'arrivée du nouveau flux de véhicule (environ 240 VL). Cet aménagement s'insérant dans un contexte bâti et sur un carrefour existant « compliqué » ne laisse que peu de place pour la reconfiguration de ce secteur tout en garantissant la sécurité des différents usagers (piétons, cyclistes, vl...). Il serait donc préférable que l'emplacement réservé et le carrefour à requalifier soit déplacé vers l'est dans un espace moins contraint. De plus il confortera le point de proximité envisagé par la ville. Ils demandent donc que soit déplacé l'emplacement réservé 122 a vers l'est et l'OAP Entrée est-Haut Chapelle » soit également modifié en conséquence (ils joignent un plan).

**Le pétitionnaire répond** que le déplacement de l'accès dans l'OAP « Entrée Est-Haute Chapelle » et de l'ER correspondant n°122a n'est pas envisagé. Il a été localisé au niveau du réseau EU existant et à l'endroit où la pente du secteur est la plus favorable pour la desserte des futures constructions. Sa localisation au niveau du carrefour permettra de requalifier la voirie plus facilement au vu des largeurs existantes.

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

**Le pétitionnaire répond** Les terrains concernés sont en zone A du projet de PLUiH. L'agrandissement de la zone 1AUL, d'une superficie de 3,2 ha, sur 9000 m<sup>2</sup>, n'est à ce jour pas justifiée au regard du projet. L'ajustement de la zone pourra se prévoir ultérieurement à l'occasion d'une procédure d'évolution du PLUiH, lorsque l'opérationnalité du projet sera effective.

**RE 20** dans le cadre d'une étude d'aménagement qu'ils réalisent sur le secteur Plein- Sud de la commune du **GRAND FOUGERAY**, s'interroge sur la cohérence du zonage qui a été choisi vis à vis de l'espace patrimonial bâti et paysager. En effet elle s'étonne que le zonage ne s'étende pas sur l'intégralité de la propriété et laisse deux parcelles classées en zonage agricole à l'ouest de la propriété. Le Manoir est très visible depuis la zone 1AU qu'ils aménagent, il leur semble intéressant de préserver et de mettre en valeur la perspective sur ce manoir et donc de préserver le cadre patrimonial et paysager dans son ensemble. Par ailleurs, les OAP sur ce secteur indiquent qu'un cheminement doux doit être aménagé le long des limites parcellaires ouest. Au regard du projet souhaité par la collectivité de rattacher le quartier Plein Sud à la centralité, ce tracé leur semble peu pertinent et même aller à l'encontre des objectifs attendus. En effet, le secteur Plein Sud est assez isolé du secteur d'habitat du fait qu'il soit encadré à l'est par une zone patrimonial classé, au nord par un boisement classé, à l'ouest par une zone d'activité et au sud par les terres agricoles. La connexion souhaitée devra donc être suffisamment "monumentale" pour envisager la continuité physique et ressenti avec le cœur de bourg. De plus l'emplacement choisi par le tracé est si proche de la voirie qu'on ne voit pas en quoi son usage serait plus pertinent que celle du trottoir qui lui est parallèle. Ils préconisent donc d'envisager un tracé qui soit plus central vis à vis du quartier Plein Sud et du boisement classé. Enfin les OAP indiquent que l'extrémité sud-ouest de la zone 1AU doit être aménagé en espace paysager et interdit les accès sur la voirie principal. Ceci implique qu'il ne sera pas possible de créer un front bâti le long de cette voirie permettant à la fois de dialoguer avec la zone d'activités en face et de marquer l'entrée en ville dès le premier rond-point au sud. De leur point de vue, une des hypothèses possibles est de redessiner l'espace de la voirie pour qu'elle soit plus urbaine impliquant ainsi un ralentissement des véhicules. Dans ce contexte, un front bâti pourrait matérialiser l'entrée de ville. Des sorties charretières directement sur voirie contribuent également à faire ralentir les véhicules qui doivent être plus vigilants aux mouvements possibles des autres véhicules. Ils proposent de seulement préserver la partie boisée et de laisser la liberté d'ouvrir les possibilités d'aménagement sur ce secteur.

**Le pétitionnaire répond** qu'il est envisagé de :

- étendre la protection « Élément bâti à protéger L.151-19 » aux parcelles 170 et 172.
- déplacer la « liaison douce à créer ou à valoriser » de l'OAP (et l'emplacement réservé correspondant).
- supprimer l'interdiction d'accès sur la RD de l'OAP.
- ajuster la bande « aménagement paysager à créer ou conserver » de l'OAP.

**RE 32** GRAND FOUGERAY remets en cause l'OAP Plein Sud. A le sentiment que le classement en zone 1AU de la propriété située au Sud du bourg a été préféré au classement en zone 1AU de son bien, uniquement en raison d'un projet de ZAC « privée » très ancien, dont la commune ne parvient visiblement pas à se défaire. Le règlement graphique du projet de PLUi reprend purement et simplement les dispositions du PLU communal approuvé le 29 mars 2018. Il cite l'OAP (page 109) « Plein Sud ». Les auteurs du PLUi ont ainsi pris le soin de mentionner que le secteur serait situé « *en continuité immédiate du bourg* » car Monsieur MOISDON soutient le contraire, auprès de

l'intercommunalité, depuis plusieurs années. En effet, selon l'OAP du PLU communal (page 11) en vigueur, cette zone est en réalité située à 500 mètres du centre-bourg. La réalité est aussi que le secteur 1AUB est séparé du bourg par un vaste espace boisé. Cette zone 1AUB est l'illustration parfaite de ce qui se faisait avant la loi « Grenelle », en matière d'étalement urbain. D'ailleurs, plus précisément, cette zone 1AUB est située à plus d'un kilomètre de l'école primaire. A l'inverse, la propriété MOISDON, constructible dans la carte communale qui a précédé le PLU communal approuvé en 2018, est incorporée dans l'enveloppe urbaine du bourg de la commune. Elle est située à côté du cimetière, à moins de 100 mètres l'école primaire, de la maison médicale, du centre hospitalier. Dans ces circonstances, Monsieur MOISDON ne peut se résoudre à comprendre ce qui pousse la commune du GRAND-FOUGERAY à vouloir urbaniser cette zone de plus de 4 ha en extension, aux frais du contribuable (subvention d'équilibre de 700 000 euros !) alors que l'initiative privée est prête à réaliser une opération d'un intérêt, pour la commune et en termes de parti d'aménagement, incomparable avec l'opération publique. A l'évidence, le classement de cet ensemble en zone 1AUB révèle une erreur manifeste au plan du parti d'aménagement arrêté. Le classement de la propriété MOISDON est tout autant erronée ; elle devrait être classée en zone U dès lors qu'elle est située à l'intérieur du bourg, au sein de l'espace urbanisé. Les choix ainsi opérés vont radicalement à l'encontre des objectifs du PADD du projet de PLUiH (page 24). L'OAP « Plein Sud » :

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

En effet, ainsi, que le souligne l'OAP du PLU communal (page 11) en vigueur, le site « offre de marges vues au sud sur la campagne ». Ce choix est donc totalement en décalage avec les politiques publiques actuelles et ne s'explique que par un historique en contradiction avec les objectifs d'aujourd'hui. Aussi l'instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace le souligne. L'OAP « Plein Sud », si elle devait entrer en vigueur, anéantirait pour de nombreuses années ces exigences gouvernementales. Le projet de PLUi ne peut donc pas être approuvé en cet état. Enfin et pour terminer, cette situation est aggravée par la circonstance que le projet de PLUi occulte totalement les incidences environnementales de ce classement en zone 1AUB.

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

- un rééquilibrage du développement urbain s'est avéré nécessaire,
- le fait que le secteur " Plein Sud Villages " est l'objet d'une Z.A.C. à vocation d'habitat dont la maîtrise foncière est assurée par la Commune de GRAND FOUGERAY et donc immédiatement réalisable (cf. annexe Z.A.C. du P.L.U.I.H.),

- un niveau de desserte en réseaux globalement plus satisfaisant autour du secteur " *Plein Sud Villages* " qu'autour de la propriété de Monsieur MOISDON (cf. annexe réseaux du P.L.U.I.H.),
- un niveau de desserte en voirie également plus satisfaisant autour du secteur " *Plein Sud Villages* " qu'autour de la propriété de Monsieur MOISDON puisque le secteur " *Plein Sud Villages* " est desservi par la Route départementale 69 et fait l'objet d'une O.A.P. prévoyant la réalisation de liaisons douces en direction du centre-ville, tandis que la propriété de Monsieur MOISDON est desservie par des voies étroites qui nécessiteraient, d'importants travaux de redimensionnement et de sécurisation qui - à l'heure actuelle - ne sont pas programmés.

**RE 33** PLECHATEL indique que sa demande s'appuie sur le PLU de la commune de Bain de Bretagne (approuvé par délibération du Conseil Municipal 2014) et le PLUiH 2019 dont l'annexe « OAP-Orientation-d'aménagement-et-de-programmation par-bourg ». Sa requête s'oriente sur une modification de zone d'urbanisme sur deux de ses parcelles situées sur la commune de Bain de Bretagne au lieu-dit « La haute Chapelle ». Il s'agit des parcelles 674 et 676. Ces dernières sont aussi situées entre deux résidences en place sur les parcelles 28 et 545. Sur le PLUiH 2019, la parcelle 674 n'apparaît plus en **Zone UE** mais modifiée en **Zone 2AU**, et les parcelles 244 et 675 sont toujours situées en **Zone UE**. En complément, elle constate que l'OAP a pour objectif de reconsidérer ces deux parcelles en zone constructible sur le moyen terme. En ce sens elle considère qu'il y a incohérence entre le PLUiH et l'OAP. Sa requête se porte donc sur une révision des zones afin d'initier plusieurs projets de constructions : repositionner la parcelle 674 et modifier la parcelle 676 en zone UE. A ce jour, elle souhaite porter une réflexion sur des divisions des parcelles 674 et 676 en suivant les stratégies d'aménagement locales. Elle souhaite être accompagnée par les services d'urbanisme pour développer une nouvelle configuration de ses biens.

**Le pétitionnaire répond** qu'il n'y a pas d'incohérence entre l'OAP et le zonage 2AUC, la Collectivité ayant fait le choix d'élaborer des OAP sur l'ensemble des secteurs AU. Les parcelles 674 et 676 ont une superficie globale de 3000 m<sup>2</sup>. Il n'est pas envisagé de les intégrer en zone UC, la collectivité souhaite favoriser une opération d'ensemble cohérente et d'une densité de 30 logements/ha sur le secteur de la Haute Chapelle.

**RE 41** ERCE EN LAMEE l'OAP du bourg pour Ercé en Lamée prévoit pour le secteur du Bas de la Lande un aménagement à moyen/court terme consistant en la création d'une opération d'habitation « senior » en frange Nord du site sur les lots ou parties des lots 354, 313, 304, 275, 305, 589, 308, 309. Cette opération va à l'encontre des objectifs affichés du PLUI de « sobriété foncière et de maintien d'une nature ordinaire au sein des espaces urbanisés », d'encouragement à la restauration des bâtisses anciennes dans les bourgs et en même temps elle prive de leurs propriétés et de leurs ressources potagères les propriétaires de ces lots. En effet, leur maison au 13 rue des Pervenches comprenant aujourd'hui 1300 m<sup>2</sup> de jardin d'agrément, de potager et de verger se voit amputé d'environ 50% de sa surface. Ils sont donc privés de leurs ressources potagères et fruitières. Ceci entraîne aussi une dégradation de la valeur de leur maison et des maisons voisines anciennes, en pierre, au risque de voir le cœur du village se dépeupler au profit de lotissements. En référence à leur

observation, cite quelques extraits du PLUI affichant les fortes ambitions en matière de sobriété foncière et de maintien d'une nature ordinaire au sein des espaces urbanisés. La charte pour une gestion économe du foncier en Bretagne indique que les objectifs de réduction du foncier s'articulent autour de 5 volets dont l'adoption d'une approche de la sobriété foncière dans les outils de planification, la mobilisation de toutes les possibilités d'économie d'espace lors de l'ouverture du foncier à l'urbanisation, ...Par ailleurs le PADD dans son objectif n° 2 insiste également sur la préservation de la ressource foncière et fixe des objectifs de modération de la consommation des espaces soucieux de la préservation des espaces cultivés. Dans son objectif n° 4 Promouvoir la nature en ville il indique souhaiter favoriser la présence d'une nature « ordinaire » au sein des espaces urbanisés...Enfin ils demandent de préciser ce qui est indiqué dans le paragraphe « L'inventaire des capacités de densifications » : : « il a été demandé ce qu'il arrive quand un propriétaire est non vendeur. Il n'y a pas d'obligation de construire sur ces terrains. Il s'agit d'un simple repérage de ce qui pourrait être urbanisé dans les 15 prochaines années ... » ?

**Le pétitionnaire répond** qu'il n'est pas envisagé de modifier ce point, la sobriété foncière consistant notamment à densifier des parcelles en cœur de bourg, comme ici. La cartographie des capacités de densification est un élément de diagnostic sans portée réglementaire. Dans ce cas précis, un emplacement réservé a été défini en plus, en raison de l'avancement de la réflexion de la Commune sur ce secteur.

**RE 4** CHANTELOUP, l'OAP Les Cruaux, page 41 du document référencé 3a.-OAP-Orientation-damenagement-et-de-programmation\_par-bourg.pdf, quelques remarques :

- 1- Un accès viaire est prévu sur le côté Est en Entrée du bourg. Se situant en sortie de virage et en entrée d'agglomération, la sécurité de cet accès peut interpeller ...A minima s'il est maintenu il paraîtrait pertinent de le faire uniquement entrant.
- 2- Le carrefour d'entrée sur l'Ilot A est positionné sur un endroit où aucun accès n'existe actuellement. Avec ce nouveau carrefour, le carrefour existant La Ruée / L'Endelinaie, l'entrée viaire mentionné au point 1, cela fait 3 intersections en entrée de bourg sur route départementale sur une distance de 130 m. Ne serait-il pas préférable de repositionner ce carrefour en proximité du carrefour existant de l'Endelinaie ?
- 3- L'OAP mentionne sur l'Ilot A le principe d'un bâti continu / Semi continu en front de rue. Cet îlot est situé au nord de la rue. Avec cette prescription le futur aménagement risque de contraindre un positionnement de l'habitation au sud et du jardin au nord, c'est assez dommage, tant d'un point de vue attractivité des futurs lots que d'un point de vue optimisation énergétique des futures habitations ...
- 4- Concernant le boisement en cœur de site, il est aujourd'hui quasi exclusivement de Douglas arrivés à maturité. L'enracinement de ces pins, déplacés lors du remembrement, n'est pas optimal. Ce boisement devra être repensé à court terme : exploitation des arbres présents pour des raisons de sécurité et réflexion sur le boisement de substitution à mettre en œuvre.
- 5- La délimitation des Ilots A/B n'est pas évidente sur la cartographie. L'îlot A intègre-t-il la parcelle 152 ? Dans l'affirmative attend on une proposition d'aménagement d'ensemble sur cet Ilot ou celui-ci pourra-t-il être phasé ?



6- Le document 6h. Annexe réseaux n'est pas lisible à la parcelle car trop pixellisé (sur Chanteloup au moins) il serait intéressant de le tenir à disposition dans une meilleure définition.

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

- - que les futurs terrains auraient un accès sur cette départementale qui serait alors accidentogène
- - que ces maisons seraient dans l'alignement de la longère (d'ailleurs laquelle puisque nous avons 3 longères une parallèle, une sécante et l'autre perpendiculaire à la route...).
- Si tel est le cas alors les maisons seraient alors très et trop proche de la rue (il/elle a cru distinguer un espace réservé pour la commune le long de la route). Il serait plus judicieux de positionner leurs entrées de terrains dans la partie lotissement pour ces raisons et laissé leur terrain côté sud avec un aménagement adéquat
- - maison mitoyenne, il n'existe pas de maison mitoyenne dans Chanteloup sauf dans le cœur de bourg et lotissement à loyer modéré.
- - orientation des maisons la route est coté sud de l'ilot : dans le principe de qualité de chauffage du logement le sud devrait correspondre au fond de jardin...

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

**C 09** CHANTELOUP, dans l'OAP Les Cruaux ilot A, on voit une création de voie débouchant sur la RD41 à un endroit où l'on a aucune visibilité sur le centre bourg. De plus cette extension de l'urbanisme vers Corps Nuds s'approche de la ligne THT et réduit le corridor écologique identifié entre l'étang de Venon et le ruisseau de Londehinais.

**Le pétitionnaire répond** que sur l'OAP « Les Cruaux », il est envisagé de :

1. Ne pas modifier l'accès en entrée de bourg. Ce principe d'aménagement intègre la réalisation de travaux de sécurisation de l'entrée de bourg prévus début 2020 (trottoirs, bas-côté, plateau, passage piétons, report de 50 mètres du panneau d'entrée d'agglomération en concertation avec le Département, rétrécissement).
2. Ne pas modifier l'accès de l'ilot A. Sa localisation pourra être précisée en phase opérationnelle, la légende indiquant que le nombre et l'emplacement des accès à créer sont indicatifs.

3. Supprimer le principe d'implantation continue/semi-continue et d'ajuster les articles 2.1.1 du règlement écrit en cohérence, afin que des implantations différentes puissent être prévues pour favoriser les apports solaires des constructions (cas des terrains dont la voie de desserte est située au sud).
4. Ne pas modifier les orientations relatives au boisement, celui-ci étant par ailleurs un Espace Boisé Classé, ce qui n'interdit pas l'exploitation du bois et sa replantation après coupe.
5. Il est précisé que la parcelle 152 est comprise dans l'îlot A, la délimitation entre l'îlot A et l'îlot B étant figuré en pointillés bleus. L'aménagement de l'îlot A pourra être phasé, dans les conditions prévues à l'article 1AUB 1.2.
6. Il n'est pas prévu de modifier la pièce 6h.

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

**Le pétitionnaire répond** qu'il est envisagé de modifier l'OAP « Rue de Chanteloup » en ce sens (déplacement à l'est de l'accès). La parcelle ZH n°330 est située en zone UEb. Il est envisagé de modifier l'article UEb 2.1.3 en ajoutant que des hauteurs différentes peuvent être admises pour des ouvrages démontables liés aux loisirs d'une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup> dans la limite de 30 mètres de haut.

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

ces parcelles ne soient pas intégrées à l'OAP et qu'on la laisse faire une petite opération privée indépendante. Elle fera son affaire personnelle du système d'assainissement et autre.

**Le pétitionnaire répond** que les terrains concernés sont en zone A du PLU vigueur. Dans le projet de PLUiH, ils sont en zone 2AUB (partie sud), en l'absence de réseau d'assainissement collectif à proximité immédiate, et N (partie nord), en raison de la présence d'une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique et d'un cours d'eau (voir méthode de délimitation la zone N p.81 et 82 du tome 3 du rapport de présentation). Le programme de 4 logements devra faire l'objet d'une demande de Permis d'Aménager, après ouverture à l'urbanisation de la zone et en compatibilité avec les OAP. La zone N interdit seulement la construction de nouveaux bâtiments agricoles et non l'exploitation des terres. La collectivité n'envisage pas de faire évoluer le zonage sur ce site, étant précisé que sa sensibilité environnementale est soulevée par la MRAE dans son avis (p.15).

**En conclusion**, les OAP exposent de façon claire la manière dont la Communauté de communes désire mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager certains secteurs de son territoire. Les choix des secteurs est bien argumenté dans le dossier et cette argumentation est renforcée dans le mémoire en réponse. Des modifications à la marge sont envisagées pour une meilleure cohérence des actions et ne remettent pas en cause les différentes OAP. A noter également l'intérêt des OAP thématiques dans la promotion de la densification urbaine et dans la protection des éléments de la trame verte et bleue.

## Au bilan

---

La commission d'enquête estime que les conditions d'accès à l'information pour le public ont été remplies dans cette enquête et que la fréquentation lors des permanences démontre que l'information a été transmise.

Le projet de PLUiH de la Communauté Bretagne Porte de Loire est calibré pour une augmentation de 10000 habitants en 15 ans, avec un objectif de 46000 habitants en 2035. Il permet de répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, débattu avec les élus communaux et intercommunaux à savoir :

- le confortement et le renforcement de l'attractivité du territoire par la consolidation des zones d'activités,
- l'affirmation de l'identité rurale par la valorisation des milieux agricoles et naturels du territoire,
- le maintien de la dynamique démographique en limitant la consommation d'espace, grâce à la densification de l'habitat et à la délimitation des zones urbaines et à urbaniser.

Par rapport aux documents en vigueur, les zones urbaines ont été réduites et limitées aux secteurs en limite de bourg et à 18 STECAL habitats : 17.8 ha par an de zone urbaine dans le projet contre 26.5 ha par an de 2006 à 2016, réduction des terrains classés en zone "à urbaniser" de 42% par rapport aux POS et PLU existants. La protection des espaces naturels est également bien établie, grâce aux inventaires bocage et zones humides et le classement en zone N des secteurs correspondants. La protection des terres agricoles est permise par la limitation de l'extension de l'urbanisation et des changements de destination.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent de façon claire la manière dont la Communauté de communes désire mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager certains secteurs de son territoire. Le choix des secteurs à OAP est correctement exposé.

Le PLUiH propose deux OAP thématiques, permettant une protection du bocage et la densification spontanée des habitats.

Les effets du projet sur l'environnement ont été analysés et des mesures destinées à éviter, réduire et compenser les impacts négatifs sont présentés.

Concernant les zones naturelles, si globalement les enjeux sont bien pris en compte, au niveau des zones humides et des cours d'eau, des haies et du bocage mais également pour la biodiversité ordinaire, un défaut d'engagement de la communauté de communes sur la protection des zones humides, dans les zones AU, les OAP, ainsi que des espaces boisés peut limiter l'efficacité de la protection globale.

Le règlement graphique et écrit traduit le PADD. Ce règlement se veut souple en raison d'un constat dans le diagnostic d'un règlement d'urbanisme actuellement trop contraignant. Toutefois, un défaut de précisions peut nuire à l'interprétation de certains points. Par ailleurs, un défaut de règlementation notamment du stationnement des activités recevant du public peut être

préjudiciable à l'ensemble des zones urbaines en reportant sur la collectivité la gestion des stationnements privés.

Au bilan, après avoir analysé le dossier, les observations du public et le mémoire en réponse du pétitionnaire, la commission d'enquête émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat de la communauté de communes Bretagne Porte de Loire, avec les réserves suivantes :

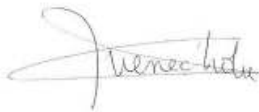
- la prise en compte de la zone humide dans l'OAP de La Bodais à Bain de Bretagne,
- le classement en EBC et en éléments du paysage des parcelles du Marais de Vilaine concernées par la présence de la Fritillaire pintade, tel que proposé par l'observation de l'association Bretagne Vivante -SEPNB,
- la mise en place dans le règlement des zones U, à l'exception de la zone UA, d'un nombre minimal de places de stationnement pour les activités recevant du public.

La commission recommande également :

- de porter une attention particulière à l'ensemble des zones humides incluses dans les zones AU, en privilégiant leur intégration aux aménagements plutôt que leur compensation,
- de modifier le règlement pour plus de clarté concernant les points de suspensions et les annexes dans les zones U,
- de créer une OAP sur les parcelles AC 165 et 166 au Grand-Fougeray intégrant la préservation d'une partie des arbres présents sur ces parcelles.

La commission émet également un avis favorable sur l'abrogation des cartes communales des communes de La Dominelais, Saint Sulpice des Landes, Teillay, faisant suite à son avis favorable sur le PLUiH de Bretagne Porte de Loire Communauté.

La commission d'enquête, 06/01/2020



Sophie LE DREAN-QUENEC'H DU



Michel QUERE



Benoit LERAY

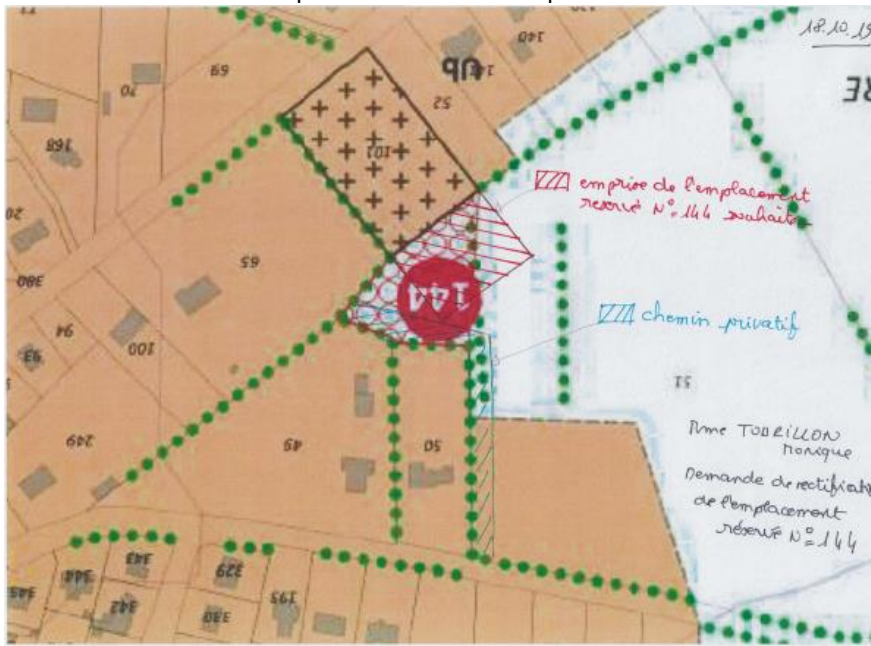
## ANNEXES

### Liste des observations

#### Observations par registre et par date

##### Registre électronique

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

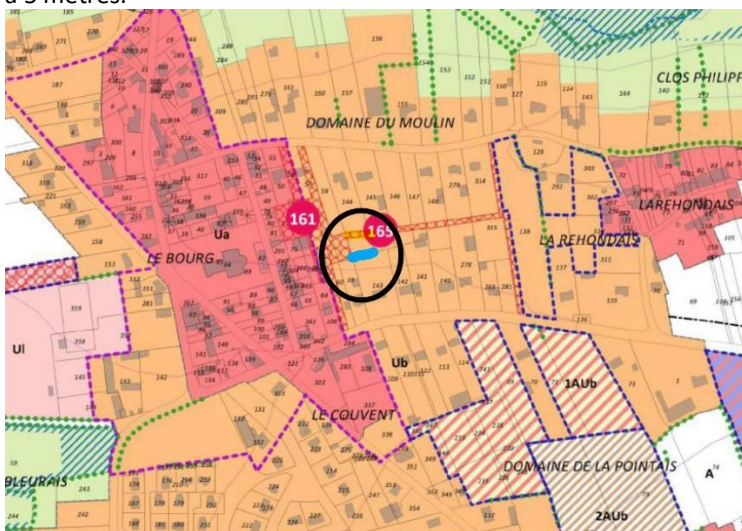


RE 2 21/10/2019 Mme RIBOT LA DOMINELAIS informe que le bâtiment situé sur la parcelle n°ZV0127 (parcelle anciennement dénommée 68) a été classé dans la liste des inventaires des bâtiments susceptibles de changer de destination pour la diversité des activités agricoles (n)575). Elle informe que ce bâtiment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





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



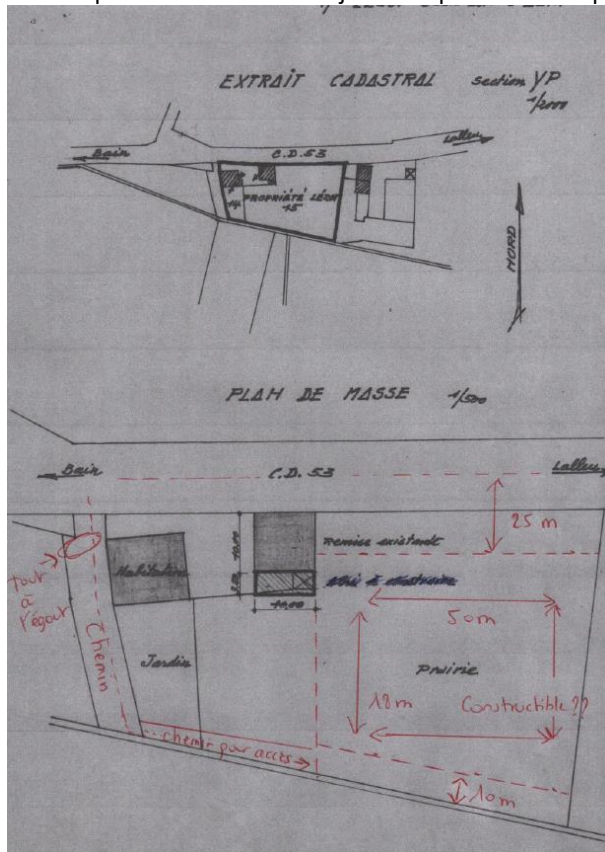
RE 4 30/10/2019, M. LUGAND RETIERS, indique concernant la commune de Chanteloup, plus particulièrement l'OAP Les Cruaux, page 41 du document référencé 3a.-OAP-Orientation-damenagement-et-de-programmation\_par-bourg.pdf, quelques remarques :

- 7- Un accès viaire est prévu sur le côté Est en Entrée du bourg. Se situant en sortie de virage et en entrée d'agglomération, la sécurité de cet accès peut interpellier ...A minima s'il est maintenu il paraîtrait pertinent de le faire uniquement entrant.
- 8- 2Le carrefour d'entrée sur l'Ilot A est positionné sur un endroit où aucun accès n'existe actuellement. Avec ce nouveau carrefour, le carrefour existant La Ruée / L'Endelinaie, l'entrée viaire mentionné au point 1, cela fait 3 intersections en entrée de bourg sur route départementale sur une distance de 130 m. Ne serait-il pas préférable de repositionner ce carrefour en proximité du carrefour existant de l'Endelinaie ?
- 9- L'OAP mentionne sur l'Ilot A le principe d'un bâti continu / Semi continu en front de rue. Cet îlot est situé au nord de la rue. Avec cette prescription le futur aménagement risque de contraindre un positionnement de l'habitation au sud et du jardin au nord, c'est assez dommage, tant d'un point de

vue attractivité des futurs lots que d'un point de vue optimisation énergétique des futures habitations  
 ...

- 10- Concernant le boisement en cœur de site, il est aujourd'hui quasi exclusivement de Douglas arrivés à maturité. L'enracinement de ces pins, déplacés lors du remembrement, n'est pas optimal. Ce boisement devra être repensé à court terme : exploitation des arbres présents pour des raisons de sécurité et réflexion sur le boisement de substitution à mettre en œuvre.
- 11- La délimitation des llots A/B n'est pas évidente sur la cartographie. L'îlot A intègre-t-il la parcelle 152 ? Dans l'affirmative attend on une proposition d'aménagement d'ensemble sur cet îlot ou celui-ci pourra-t-il être phasé ?
- 12- Le document 6h. Annexe réseaux n'est pas lisible à la parcelle car trop pixellisé (sur Chanteloup au moins) il serait intéressant de le tenir à disposition dans une meilleure définition.

RE 6 03/11/2019 Mme LEZOT Bain de Bretagne, fait suite à sa visite du 17 octobre à Bain de Bretagne concernant son terrain situé au 22 Le Pont Catel à Bain de Bretagne. Son terrain fait approximativement 2000-2500 m<sup>2</sup> « en dent creuse ». En laissant 25 m coté route départementale et 10 m coté ruisseau (elle joint un schéma), il reste environ 900 m<sup>2</sup> qui seraient susceptibles de devenir constructible. Ce terrain peut facilement être viabilisé selon elle. LE tout à l'égout date d'environ 6 ans, les branchements sont dans le chemin coté route départementale. L'accès au terrain pourrait se faire par le chemin qui jouxte sa maison et afin éviter une entrée et une sortie sur la route départementale. Elle rajoute que vivant seule et travaillant à temps partiel rémunérer au SMIC, se fins de mois sont difficile. La vente de ce terrain lui permettrait donc de rembourser sn prêt travaux et vivre plus sereinement. Elle joint des photos et des plans.



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

prévu sur la carte communale de 2016 (parcelle partielle ZX0026) dans l'hypothèse d'une impossibilité de faisabilité de la station sur les parcelles ZX 16 et ZX17. Joint les plans correspondants.

RE 8 10/11/2019 M. JOLIVEL, PANCE présente les commentaires et avis d'un habitant de la rue des Papinais concernant la création d'une zone constructible sur le versant sud de cette rue, parcelle cadastrée n° 945. Concernant la diminution du cadre paysager, M Jolivel explique que comme souvent relaté dans ces documents d'urbanisme, « Le bourg de Pancé est perçu de loin et les vues depuis le bourg portent aussi très loin. La préservation de l'image de village perché est essentielle. Toute extension, toute opération d'urbanisme aura donc un impact très fort et les sites d'extension, non sensibles, sont rares. » Il estime que des constructions sur le versant sud de la rue de Papinais risqueraient assurément de détruire cette image du bourg en arrivant de Bain de Bretagne. Cette inquiétude est déjà mentionnée dans le PADD de 2013 : « Les secteurs les plus sensibles sont les versants nord dominant la vallée du Semnon, notamment les pentes situées en contrebas de la route reliant le bourg à la RD 777 ». Le caractère aéré du bocage de ce versant sud présente un intérêt certain, celui de multiplier les percées visuelles sur un paysage remarquable particulièrement apprécié des pancéens et tellement indissociable de la vie 'des papinéens'. Alors d'autres quartiers du bourg seront préservés, le projet d'une nouvelle zone constructible, après la zone de la Chapelle, et aussi proches l'une de l'autre, placera les habitants de la rue de Papinais dans un étai. Il en résultera une forte concentration de nuisances liées simplement à la vie de nombreuses familles, bruits (tondeuses, cyclomoteurs, animaux domestiques, etc..), Forte circulation, problèmes de voisinages divers etc... La perte de ce cadre paysager, obstrué par la création d'une zone de forte densité de logements, aurait une incidence fortement négative sur la valeur marchande des propriétés déjà existantes dans cette rue. Si celle-ci est difficile à estimer une fourchette entre 15 et 20 % en dessous des prix actuels, paraît assez réaliste. Pour le cas particulier de sa maison, l'une des dernières en quittant Pancé, située au 30 de la rue des Papinais, elle est la seule dans cette zone, sans sous-sol et donc une construction très basse comparée à ses voisines. Comme le montre la photo ci-dessous, la moindre construction sur l'extrémité sud de la parcelle se solderait par une obstruction totale de la vue sur la vallée, éventualité à laquelle il ne peut évidemment pas se résoudre.

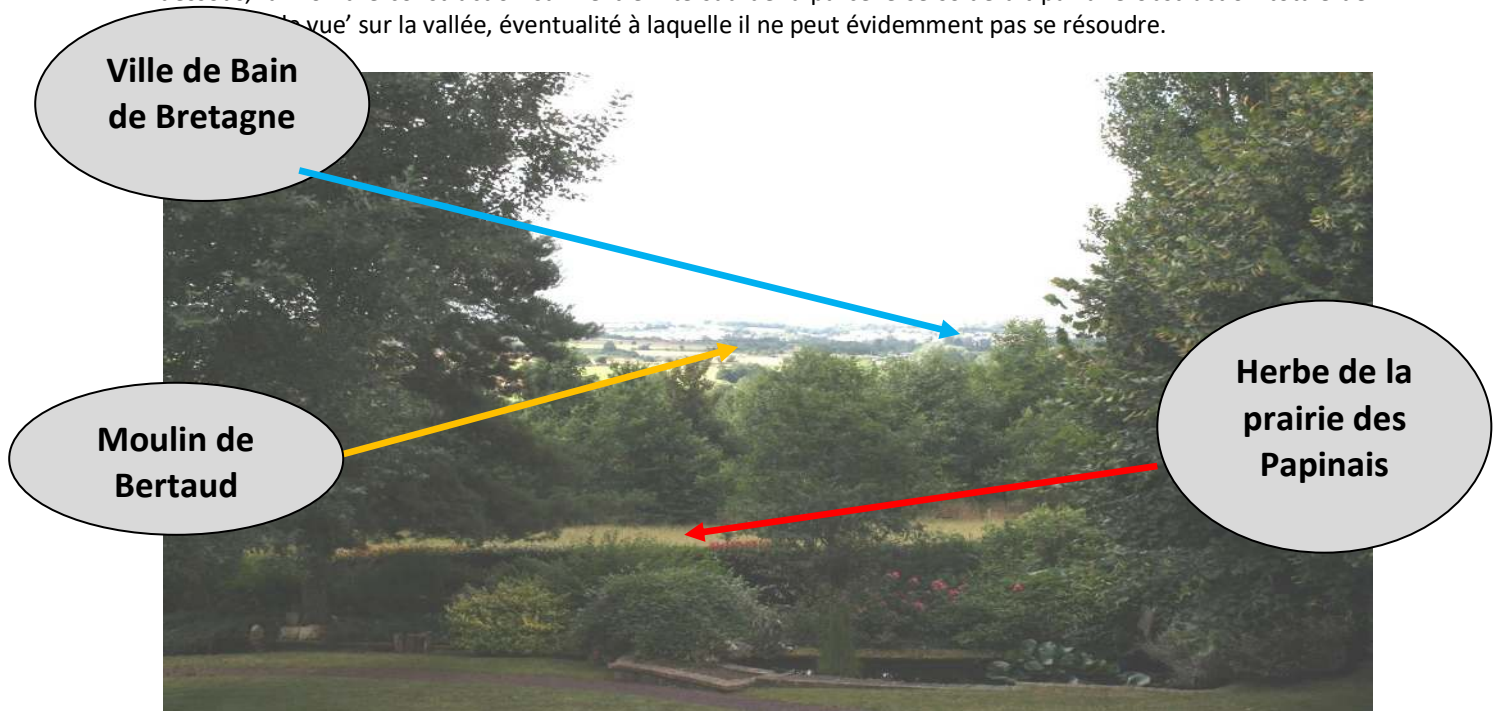


Photo prise debout sur la terrasse du 30 de la rue des Papinais à Pancé.

RE 9 11/11/2019 M. DENIS LA COUYERE fait part d'une annotation concernant la zone humide N°1927 qui se limite à la partie basse. Or, le déversoir latéral de l'étang du Moulin d'Abas est situé à main droite du barrage. Le ruisseau de la Couyere, dit "le Bouvron", emprunte ce déversoir où au fil des ans (présent sur les cartes de Cassini) a creusé une cascade avant de continuer dans la vallée et se jeter dans le Semnon. Un écho système s'y est implanté du fait de la présence d'eau toute l'année. Le plan joint montre en bleue l'écoulement actuelle où



l'eau y est présente toute l'année en orange, l'écoulement lors de pluie importante en vert, l'écoulement lors des crues. Il n'est pas pris en considération le niveau élevé en hiver de l'étang du Vieux Moulin où le niveau de l'eau vient sur les parcelles N°25 & 26. IL signale avoir de nombreuses photos et vidéo possible sur demande.



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

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

exploitants agricoles. Aussi il demande que ce bâtiment soit reclassé en maison d'habitation. Il joint une copie de l'extrait d'acte notarié du 29/04/2016 et des photos actuelles de la maison justifiant son usage.

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

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

RE 14 15/11/2019 Mme GASTON pour la CLE donne l'avis de la Commission Permanente du SAGE Vilaine sur le Projet de PLUi de BPLC. Concernant le rapport de présentation (tomme 2), page 10 on parle de classement du SAGE pour les cours d'eau. En réalité il s'agit des classements réglementaires de l'article L214-17 du code de l'environnement. Pages 52 et suivantes, il est analysé les capacités des stations d'épuration du territoire. Il est ainsi indiqué que 4 systèmes pourraient être saturés à court terme et que 3 communes ont engagé des études et réflexions pour augmenter leurs capacités. Toutefois, tant que les travaux n'auront pas été réalisés, il apparaît pertinent à la CLE pour ne pas impacter les milieux récepteurs de préconiser la mise en place d'une règle de temporalité (ouverture à l'urbanisation sous réserve d'une capacité d'épuration suffisante). Dans le tome 3 la CLE constate que les inventaires communaux des zones humides ont été établis conformément aux préconisations du SAGE et validés par la CLE. Pour les inventaires les plus anciens, des inventaires complémentaires sur les zones U et A ont été établis, conformément aux attentes de la CLE. L'inventaire existant progressif des cours d'eau est bien traduit dans le règlement graphique, conformément aux préconisations du SAGE. Les cours d'eau sont préférentiellement inclus dans la zone N pour assurer une large zone tampon avec la zone A. Par ailleurs, le règlement écrit précise bien une marge de recul inconstructible minimale de 5 à 10 m, disposition compatible avec le SAGE. L'inventaire exhaustif du bocage a été établi, conformément à la demande de la CLE, et va au-delà des préconisations en identifiant les boisements et les éléments bocagers sans rôles hydraulique. Pour aller plus loin et pour lutter contre la régression de la biodiversité et dans la logique TVB, la CLE regrette que les boisements ne soient pas traduits dans le règlement graphique comme élément du paysage au titre du code de l'urbanisme. Ces espaces offrent des milieux favorables à la faune et à la flore sauvages complémentaires aux éléments de continuité écologique. Le bocage est traduit dans le règlement graphique et littéral par un classement en élément du paysage, conformément à la demande de la CLE. La CLE souligne l'initiative d'une OAP bocage qui répond bien à ses attentes. Dans le tome 4, page 8 le PLUi contient des mesures de protection en faveur des espaces bois et des linaires bocagers qui ne peuvent qu'avoir des incidences positives sur la protection des sols. Cependant, la CLE note l'absence de traduction dans le règlement graphique de nombreux boisements identifiés dans l'inventaire bocage, ce qui réduit l'application des mesures de protection. De même dans les OAP, la CLE souligne la pertinence de l'OAP bocage en regrettant toutefois de ne pas avoir intégré les bosquets identifiés. L'objectif serait de contrôler la gestion des boisements non soumis à un plan de gestion et d'éviter la suppression de ces réservoirs de biodiversité quand l'enjeu écologique est avéré. La vocation de cette AOP est limitée à l'information et à la sensibilisation des porteurs de projet d'aménagement, c'est un outil pédagogique car riche en illustration et accessible à tous. Elle précise la procédure d'instruction de chaque demande de destruction de haie ou de talus qui sera établie par les services de BPLC. Les règles de compensation sont établies sous trois formes : accompagnement de la régénération naturelle, restauration d'un linéaire dégradé et replantation. Dans le règlement graphique et littéral, les éléments à protéger au regard de la protection de la ressource en eau et de la continuité écologique terrestre et aquatique sont bien identifiés (cours d'eau, zones humides, bocage) et

traduits de façon plutôt lisible à l'exception de l'emprise du site NATURA 2000 Maris de Vilaine où s'ajoutent les zones inondables, le PPRI et les zones humides. On note que les zones humides et les cours d'eau sont bien identifiés en zone N pour la plupart et le bocage en élément du Paysage au titre de l'article L15-23 du code de l'urbanisme. Les prescriptions environnementales complémentaires au zonage permettent de protéger les cours d'eau, les zones humides, le bocage et les arbres remarquables isolés. Les inventaires de zones humides ont tous été validés par la CLE et le règlement littéral précise bien que ces données ne sont pas exhaustives. Les dispositions générales du règlement écrit sont compatibles avec le SAGE. La CLE souligne la vigilance particulière à avoir sur les ZAU où des milieux humides sont identifiés, afin de s'assurer de leur intégration et de leur protection stricte avec une évaluation des impacts indirects par les porteurs de projet, comme précisé dans la disposition 1 du PAGD du SAGE Vilaine. La cartographie des cours d'eau n'est pas finalisée sur la partie Vilaine médiane, mais les cartes du PLUi pourront être actualisées lors de mises à jour du document. A l'heure actuelle, les cours d'eau et point d'eau (dont la nature n'est pas définie précisément) sont identifiés dans le règlement « à titre informatif » et il est bien précisé dans le règlement littéral que ces données ne sont pas exhaustives. La CLE souligne l'excellent travail d'inventaire du bocage établi de façon exhaustive sur l'ensemble du territoire. Les bosquets sont bien identifiés en annexe du PLUi mais ne sont malheureusement pas traduits dans le PLUi. L'identification de ces boisements en Eléments du Paysage permettrait de protéger la mosaïque d'habitat naturels pour assurer le refuge de la faune sauvage et la continuité écologique avec haies et abords de champs et route, chemins...La CLE souligne que le PLUi s'empare bien de la problématique des espèces invasives en fournissant la liste des espèces à proscrire et en interdisant l'utilisation de ces espèces dans le règlement écrit. L'article 7 du règlement du SAGE interdit la création de nouveaux plans d'eau de loisir sur les secteurs où la densité est déjà importante. Cette règle s'applique sur le territoire de BPLC et devrait donc être prise en compte dans le règlement du PLUi. Concernant la gestion des eaux pluviales à la source, il est regrettable que la disposition 134 du SAGE « limiter le ruissellement lors des nouveaux projets d'aménagement » n'ait pas été intégrée plus précisément, en indiquant une valeur maximale de débit spécifique pour les rejets d'eaux pluviales. Dans le règlement il est indiqué à la fois le recours aux techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales dans le paragraphe 2.3.4 et la possibilité de se raccorder dans un réseau d'eaux pluviales quand il existe (sans aucune vérification de la capacité de ces réseaux) dans le paragraphe 3.23. Il aurait été pertinent d'inciter plus fortement à la gestion des eaux pluviales à la source. Pour conclure le projet de PLUi prend bien en compte les préconisations du SAGE. Il reste cependant à corrélérer l'ouverture à l'urbanisme de certains secteurs à la capacité épuratoires des communes et à intégrer le règlement du SAGE en ce qui concerne les nouveaux plans d'eau.

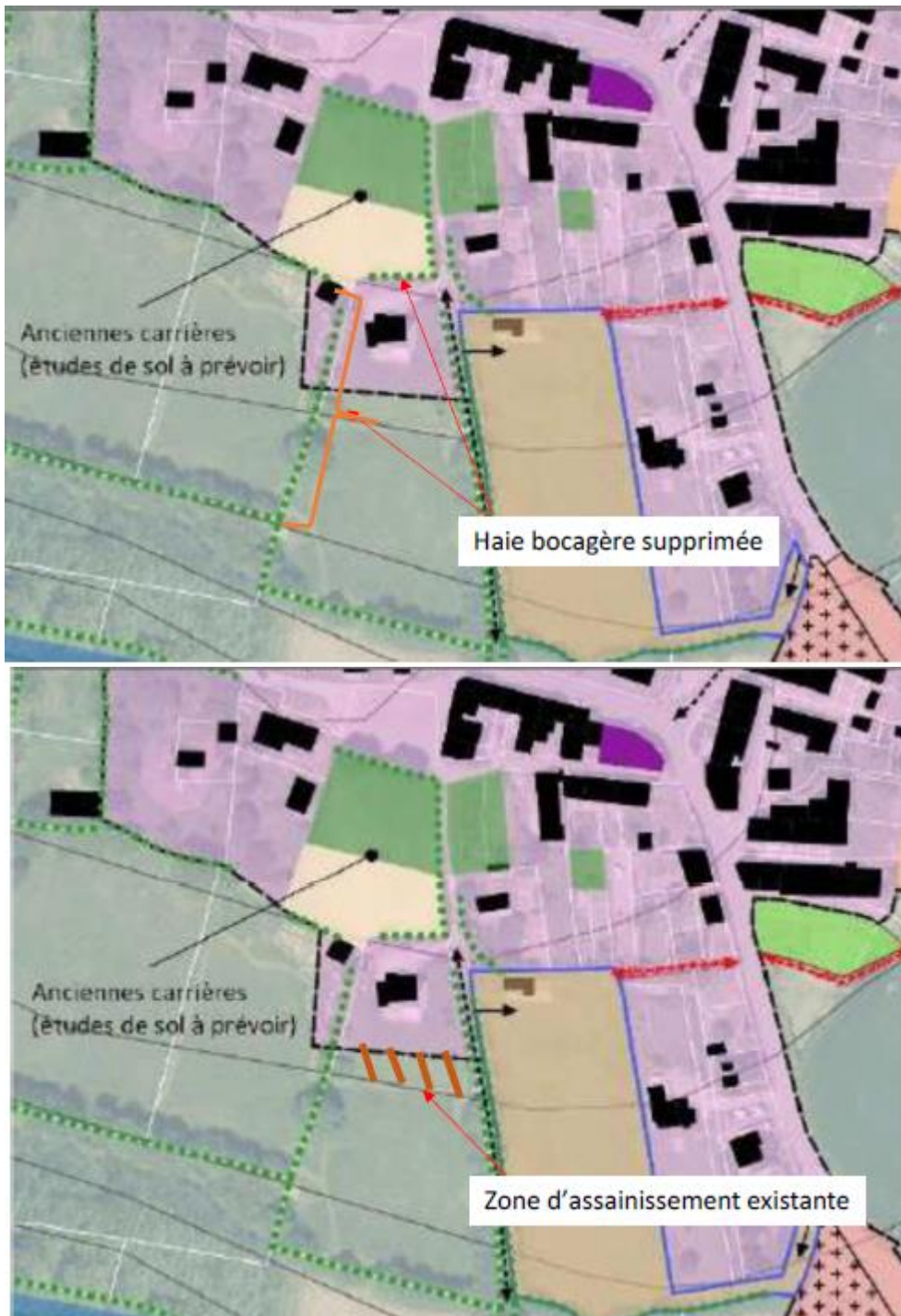
RE 15 16/11/2019 M. LEGENDRE et Mme LENAIN indiquent que la carte du document n°3a. Orientations d'Aménagement et de Programme par bourg du PLUiH positionne une liaison douce qui traverse le lieu-dit La Pointais (elle coupe la route de Pierric). Cette liaison douce longe leur terrain. Ils souhaitent que cette liaison douce ne soit pas créée. L'intérêt pour les habitants de La Pointais est inexistant. En effet, cette liaison douce ne dessert pas le centre bourg et donc ne permet la sécurité des habitants, notamment les enfants qui vont à l'école et qui prennent le car à l'église, qui descendent à pied au centre bourg. Il serait plus judicieux de sécuriser au moins un côté de la route de Pierric avec un trottoir.

RE 16 18/11/2019 M. PRUNAUT ERCE EN LAMEE, suite à notre entretien avec Mr RAULT et sur les conseils de M DERVAL maire d'Ercé en Lamée, envoie la proposition de périmètre constructible pour son activité à La Plesse. En effet, son activité de production de farines Biologique est en progression régulière depuis plusieurs années et le développement de la bio devrait continuer dans ce sens. Actuellement ils ont sur une augmentation de 10 à 15 % par an. Ils auront probablement besoin d'une extension d'une surface minimum de 400 m<sup>2</sup>. La nouvelle proposition permettra d'éloigner les bâtiments de la zone inondable en les construisant au sud du site actuel. Ils ont 6 emplois sur le site et prévoient l'embauche d'une personne supplémentaire début 2020.



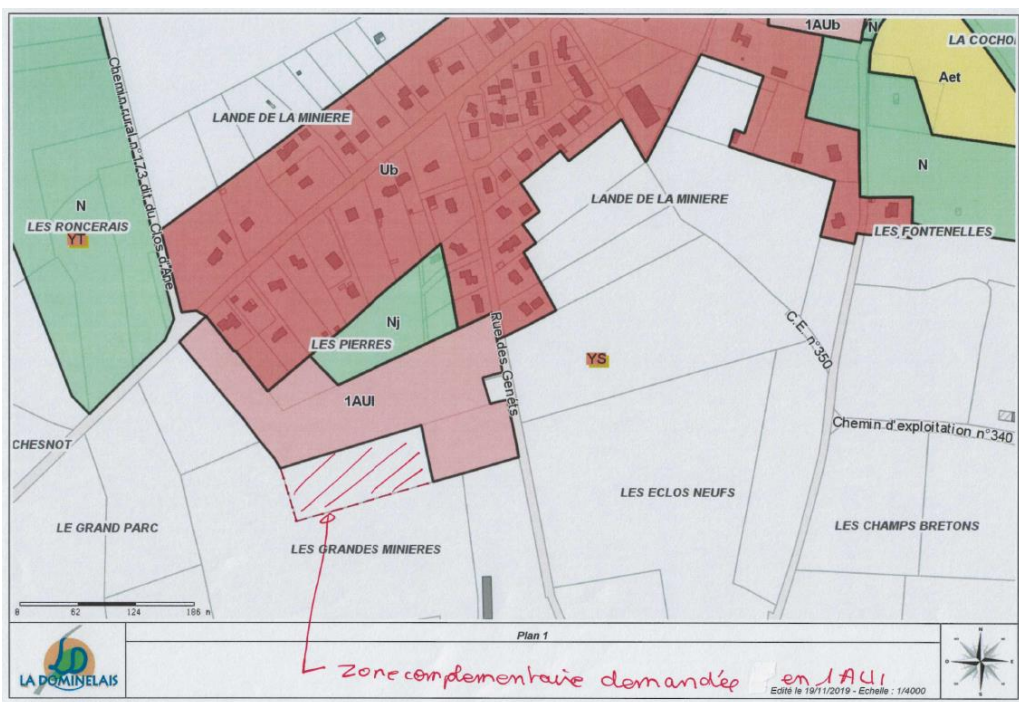


RE 17 18/11/2019 M. DENIS LA COUYERE présente une demande de modification concernant les parcelles N°191 & 855. La parcelle N°191, partiellement constructible a été amputée d'une bande sur sa partie basse constructible. Or sur cette bande se trouve l'assainissement autonome. En mitoyenneté entre la parcelle N°191 & 855 est indiqué une haie bocagère : or celle-ci, hormis deux chênes sur sa partie basse, n'existe en partie plus. Pour la parcelle N°855, la zone constructible prend en considération le bâtiment existant. Celle-ci par en triangle compromettant, dans son prolongement, l'extension de ce bâtiment à des fins professionnelles. Un réalignement rectangulaire permettrait de le corriger.





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



RE 19 19/11/2019 ANONYME ERCE EN LAMEE indique que, suite à la demande de M. Derval et à un rendez-vous avec M. Rault, donne ses annotations concernant le projet de STECAL Ae pour son activité de maçonnerie. Il utilise actuellement un ensemble de bâtiments de 170m<sup>2</sup>, situés le long de la route. Les autres bâtiments de



la parcelle identifiées en Ae sont liés à son habitation et ne nécessitent pas d'être en Ae. En revanche il envisage à court ou moyen terme de construire un nouveau bâtiment sur la parcelle ZE36, à l'ouest du bâtiment existant et dans sa continuité tout en laissant un chemin d'accès d'au moins 4 m entre les deux. Ce bâtiment ferait environ 300m<sup>2</sup> soit (10\*30m). Il demande de prendre en considération ces éléments pour ajuster le périmètre Ae actuellement proposé au PLUIH.



RE 20 20/11/2019 Mme PERROTEAU, RENNES, dans le cadre d'une étude d'aménagement qu'ils réalisent sur le secteur Plein- Sud de la commune du GRAND FOUGERAY, s'interroge sur la cohérence du zonage qui a été choisi vis à vis de l'espace patrimonial bâti et paysager. En effet elle s'étonne que le zonage ne s'étende pas sur l'intégralité de la propriété et laisse deux parcelles classées en zonage agricole à l'ouest de la propriété. Le Manoir est très visible depuis la zone 1AU qu'ils aménagent, il leur semble intéressant de préserver et de mettre en valeur la perspective sur ce manoir et donc de préserver le cadre patrimonial et paysager dans son ensemble. Par ailleurs, les OAP sur ce secteur indiquent qu'un cheminement doux doit être aménagé le long des limites parcellaires ouest. Au regard du projet souhaité par la collectivité de rattacher le quartier Plein Sud à la centralité, ce tracé leur semble peu pertinent et même aller à l'encontre des objectifs attendus. En effet, le secteur Plein Sud est assez isolé du secteur d'habitat du fait qu'il soit encadré à l'est par une zone patrimonial classé, au nord par un boisement classé, à l'ouest par une zone d'activité et au sud par les terres agricoles. La connexion souhaitée devra donc être suffisamment "monumentale" pour envisager la continuité physique et ressenti avec le cœur de bourg. De plus l'emplacement choisi par le tracé est si proche de la voirie qu'on ne voit pas en quoi son usage serait plus pertinent que celle du trottoir qui lui est parallèle. Ils préconisent donc d'envisager un tracé qui soit plus central vis à vis du quartier Plein Sud et du boisement classé. Enfin les OAP indiquent que l'extrémité sud-ouest de la zone 1AU doit être aménagée en espace paysager et interdit les accès sur la voirie principal. Ceci implique qu'il ne sera pas possible de créer un front bâti le long de cette voirie permettant à la fois de dialoguer avec la zone d'activité en face et de marquer l'entrée en ville dès le premier rond-point au sud. De leur point de vue, une des hypothèses possibles est de redessiner l'espace de la voirie pour qu'elle soit plus urbaine impliquant ainsi un ralentissement des véhicules. Dans ce contexte, un front bâti pourrait matérialiser l'entrée de ville. Des sorties charretières directement sur voirie contribuent

également à faire ralentir les véhicules qui doivent être plus vigilants aux mouvements possibles des autres véhicules. Ils proposent de seulement préserver la partie boisée et de laisser la liberté d'ouvrir les possibilités d'aménagement sur ce secteur.

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

RE 22 20/11/2019 M. DUJOL, RENNES pour BRETGANE VIVANTE -SEPNB transmet les observations de son association qui demande le maintien et la création d'espaces boisés classés (EBC) et en éléments de paysage de quelques parcelles pour la conservation de populations de fritillaire pintade (*Fritillaria meleagris*). Cette demande se justifie par les enjeux de conservation de la Fritillaire pintade, une plante patrimoniale rare et menacée en Ille-et-Vilaine. Il rappelle l'écologie de la Fritillaire et notamment qu'elle est présente uniquement dans les milieux humides ou inondables. La Fritillaire pintade est caractéristique des prairies humides ou boisements humides. Face à la disparition de ces milieux, abandonnés ou convertis en culture, elle trouve refuge sur les bords de ripisylve, au sein des frênaies-chênaies ou des peupleraies, des fossés, des bords de haies. La Fritillaire est une espèce endémique européenne, présente à l'état naturel en Europe centrale, en France, Grande-Bretagne, Suède et Russie. En France, la Fritillaire pintade est principalement observée à l'Ouest le long des vallées de la Loire et de la Garonne ainsi que dans le Poitou-Charentes. Sur la partie Est du territoire, son aire de répartition est plus restreinte sur les bassins de la Saône et du Rhône en amont de Lyon. En Bretagne, la Fritillaire est présente uniquement dans le département de l'Ille-et-Vilaine en bordure de la Loire-Atlantique et du Maine-et-Loire. Des inventaires de Bretagne vivante entre 2012 et 2016 ont permis le suivi de populations sur les communes de Sainte-Anne-sur-Vilaine, Le Grand-Fougeray et Saint-Sulpice-des-Landes. Ces communes, concernées par le PLUI, présentent d'importantes populations de Fritillaire réfugiées au sein d'îlots de boisements humides, en lisière de haies et le long de la Chère. Selon la liste rouge régionale de l'UICN, établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, la Fritillaire est inscrite comme « vulnérable ». L'arrêté préfectoral du 27 Juin 1999 interdit le ramassage des parties souterraines de la Fritillaire en Ille-et-Vilaine. Les auteurs de différents atlas floristiques mentionnent la régression considérable de *Fritillaria meleagris*. Bretagne vivante, par ses observations récoltées entre 2012 et 2016 fait également le constat d'une régression très rapide des populations observées. Plusieurs populations de Fritillaire pintade disparaissent chaque année. La cause de cette régression semble principalement due à un changement d'occupation du sol : des prairies converties en culture, la suppression de haies, le drainage. La Fritillaire pintade est donc une plante caractéristique des milieux humides. Sa présence est indicatrice de la présence d'eau et de la qualité de cette eau, sans excès d'azote dans le sol. Ses populations subissent une forte régression, il est urgent d'agir en faveur de la conservation de cette plante et de ses habitats. Le territoire du PLUI BPDL doit intégrer la protection de cette Fritillaire dans ses dispositifs réglementaires. Pour cela l'association propose d'intégrer au sein du réglementaire graphique, quelques parcelles supplémentaires en Espaces boisés classés (EBC) et éléments du paysage. Les EBC (Espaces Boisés Classés) semblent à la fois intéressants pour la conservation des stations à Fritillaire et pour la conservation d'espaces boisés d'autant plus que le taux de boisement sur les communes en question est faible. L'article L130-2 du code de l'urbanisme précise : « Le classement en EBC interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier. »

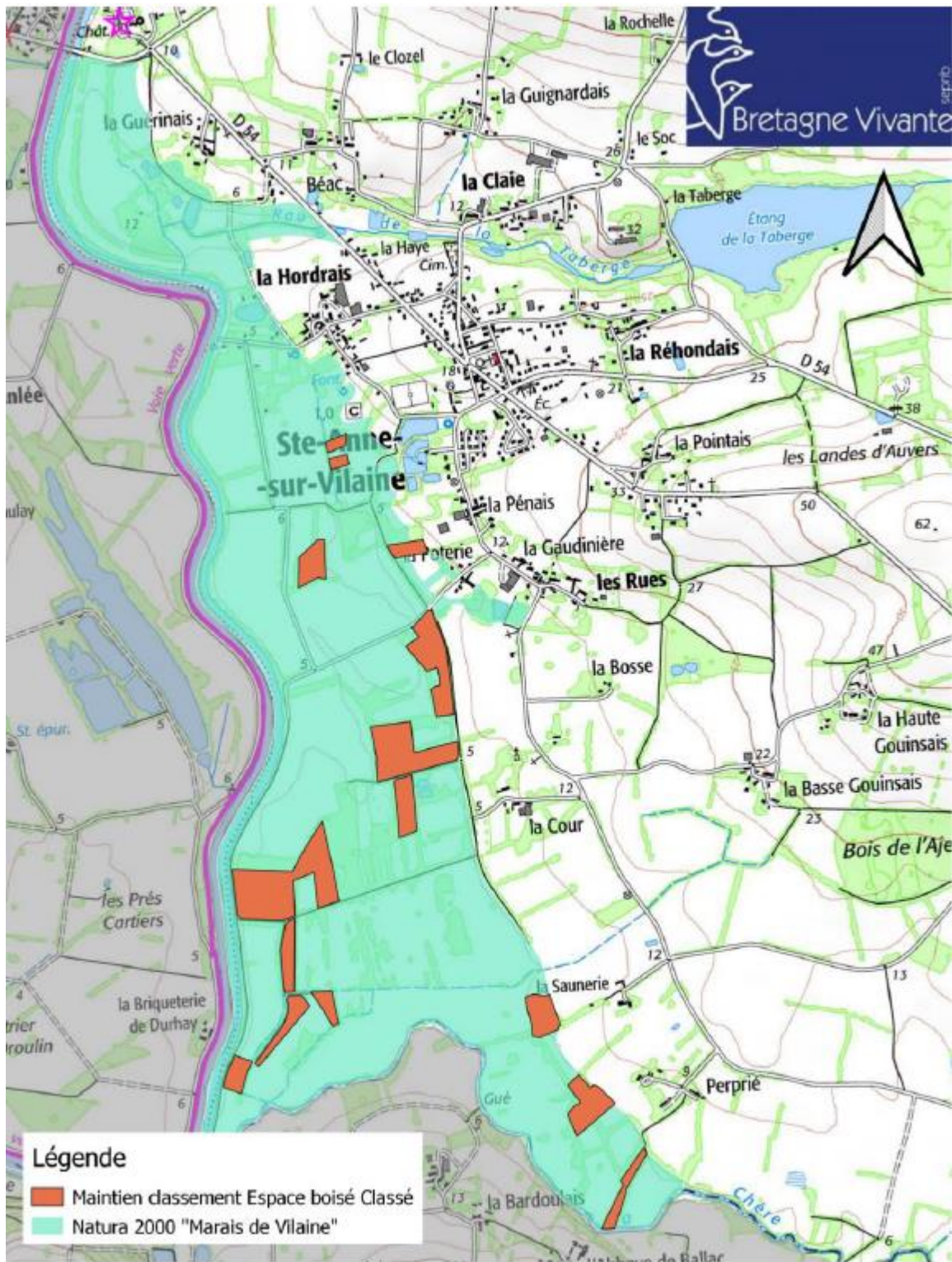
Le caractère humide voire inondable et la petite taille des parcelles concernées présentent des services écosystémiques importants, tels que l'épuration de l'eau, refuge pour la biodiversité, l'abattement de l'azote, etc. ... Par ailleurs l'article L151-23 du code de l'urbanisme précise : « Le règlement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

continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. » Les entités parcellaires proposées s'inscrivent dans la continuité des zones déjà classées en élément du paysage à protéger.

Les parcelles concernées par le classement en EBC :

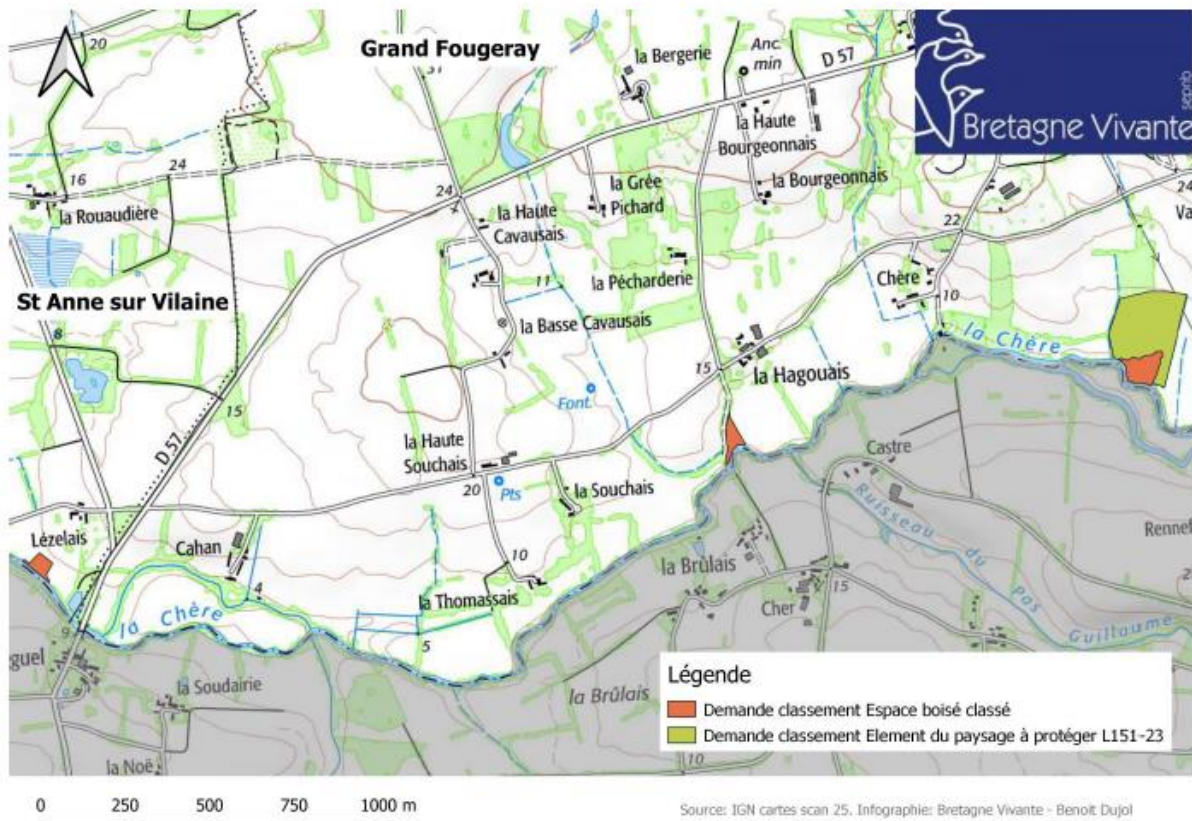
**Secteur 1 : Site Natura 2000 « Marais de Vilaine » (Sainte-Anne-sur-Vilaine)**





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

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

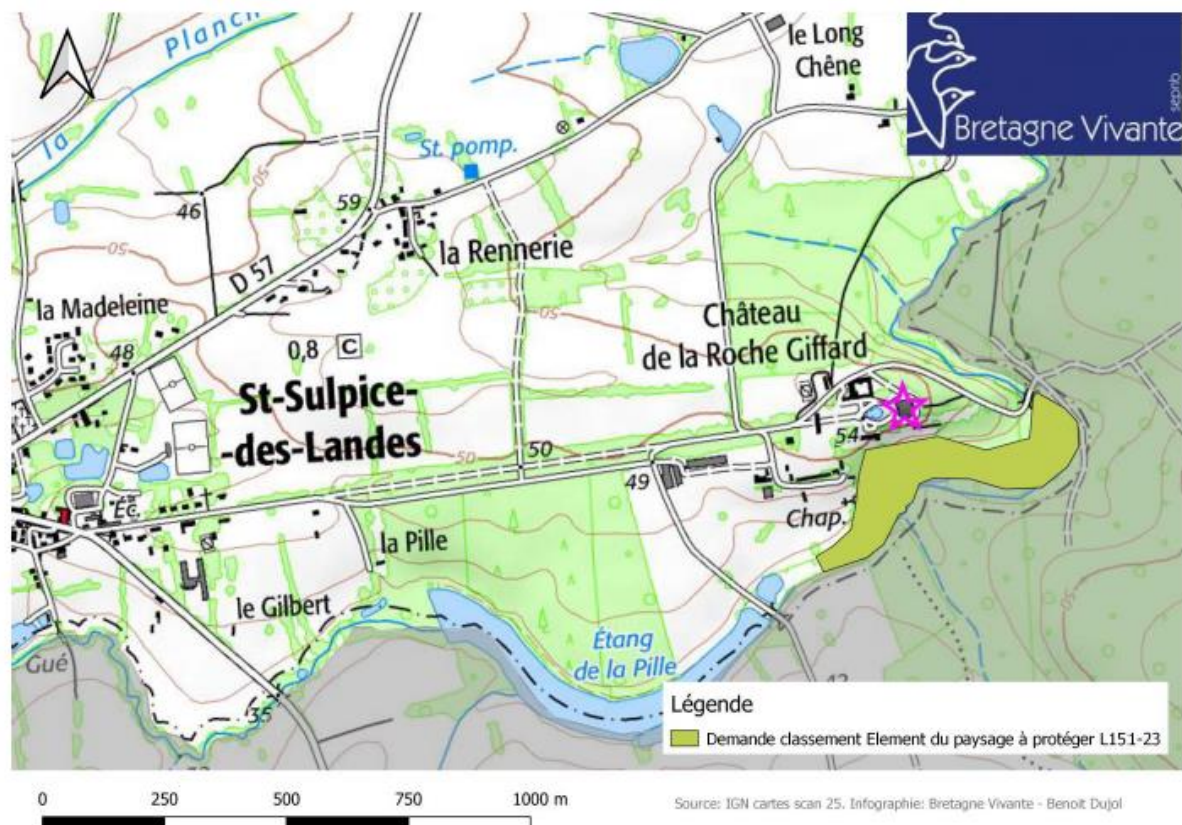


Les données bibliographiques anciennes et les inventaires qui se sont déroulés entre 2012 et 2016 ont confirmé la présence de la Fritillaire hors site Natura 2000 sur les communes de Sainte-Anne-sur-Vilaine et du Grand Fougeray. Les observations ont été notées le long de la ripisylve, en bordure de prairies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

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



**Secteur 3 : Saint-Sulpice-des-Landes**



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

RE 23 idem CE 1

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

Bâtiments localisés à Tresbœuf

- LA BOUISNAIS

N°1 parcelle ZR49 - partie ouest de la longère, ce sont des anciennes étables, dépendances de la maison de ma grand-mère - environ 140 m<sup>2</sup> au sol

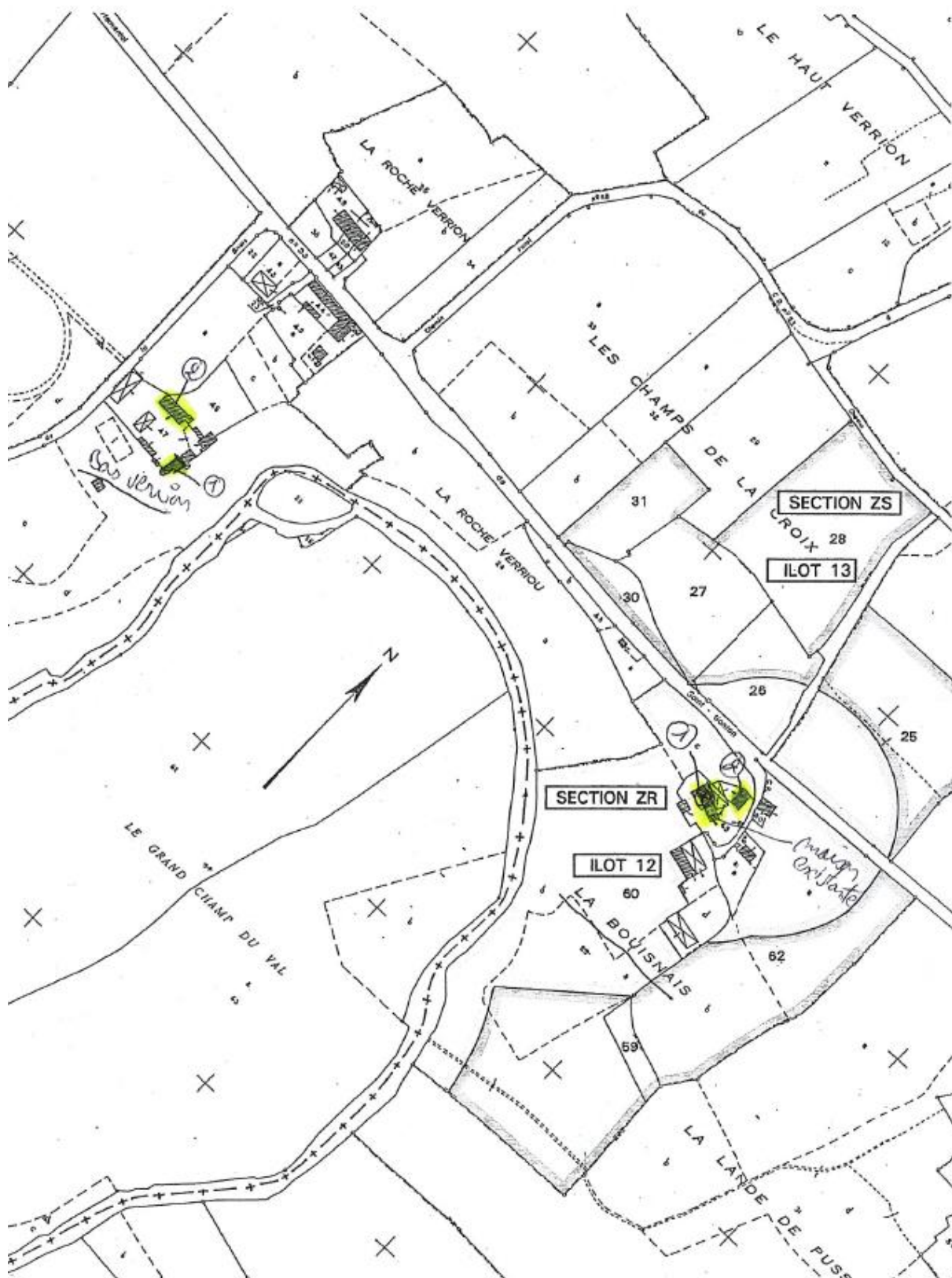
N°2 parcelle ZR60 - ancien cellier qui a été habité il y a longtemps par un monsieur Penniguel - environ 120m<sup>2</sup> au sol

- LE BAS VERRION

N°1 parcelle ZR47 - Dépendances à la suite (partie sud) de la maison principale - d'environ 110m<sup>2</sup> au sol

N°2 parcelle ZR47 - Anciennes écuries et pigeonnier au nord du corps de bâtiments - d'environ 315 m<sup>2</sup> au sol

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



RE 25 20/11/2019 Mme PLANCHENault et M. BEAUJOUAN, ERCE EN LAMEE souhaitent appuyer la nécessité de créer une STECAL sur les parcelles ZP 18, 19 et 20 à ERCE EN LAMEE et ZP 62, 126 à 130 à TRESBOEUF. Ils se sont mis en relation début 2018 avec les maires des communes en question, Madame MOUTEL et Monsieur

DERVAL, ainsi que Messieurs RAULT chargé d'urbanisme et DAVIAUX chargé de tourisme à la communauté de communes Bretagne Porte de Loire Communauté. Ils ont exposé leur projet global, qui porte sur des zones actuellement N et NA. La première rédaction du PLUI proposait la création d'une STECAL pour leurs parcelles et un zonage NL. Les services de l'Etat ont émis des remarques. Monsieur RAULT a donc repris le projet. Lors d'un entretien le 19.11.19, il leur a présenté une proposition d'amélioration prenant compte des observations :

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

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

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

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

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

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

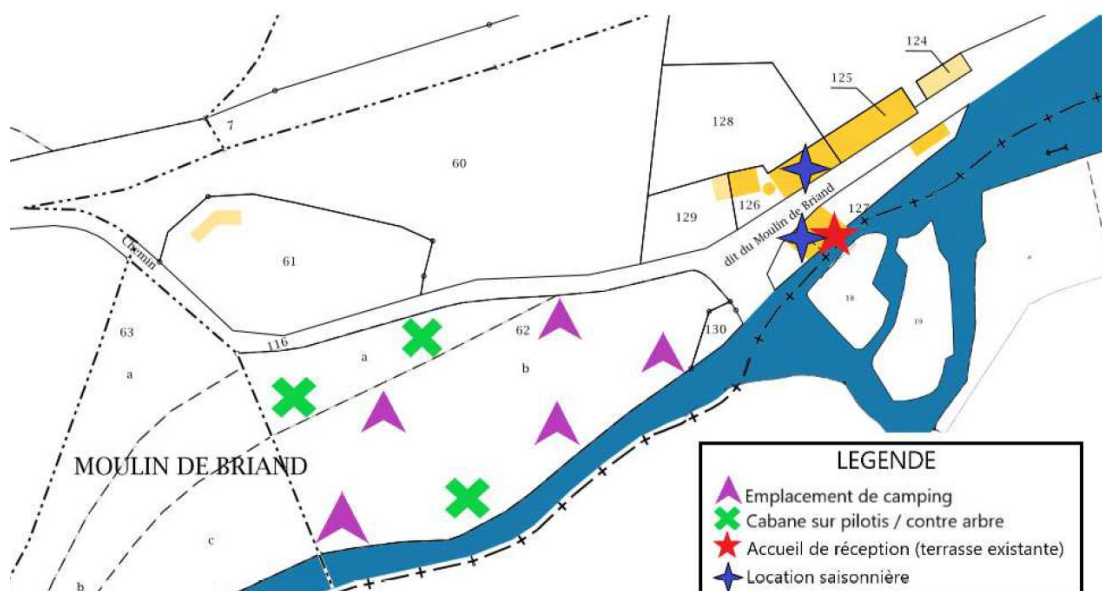
3. Création d'un gîte (parcelle 128) : déclaration de changement de destination de bâtiment agricole à habitation réalisée mi-2019. Devis et réflexion sur l'aménagement du bâtiment en cours.

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

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

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

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





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

RE 27 21/11/209 M. OUHANOU et Mme SAKLI LE GRAND FOUGERAY, âgés respectivement de 30 ans et 27 ans sont enseignants d'histoire-géographie et de mathématiques. Ils sont porteurs d'un projet immobilier. Ils souhaitent construire sur le terrain situé aux environs des 47-52 rues de Beau-Soleil dans la commune du Grand-Fougeray 35390. Le terrain en question est la parcelle XM46 d'une superficie de 759m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un terrain agricole, d'où ma présente demande pour transformer ce statut en terrain constructible. La constructibilité leur permettrait de construire leur maison et devenir enfin propriétaire. Ils ont choisi la commune du Grand-Fougeray pour les différents services présents dans la communauté de communes. Dans un contexte d'un aménagement du territoire qui favorise bien souvent les métropoles au détriment des communes rurales et périurbaines, ils ont choisi d'habiter la 3ème couronne de Rennes afin de bénéficier du cadre unique qu'offre la ruralité et d'une petite ville avec tous les services nécessaires. De plus ils souhaitent valoriser les terres. Ils ont acquis la parcelle XM49 qui est aussi un terrain agricole. Ceci leur permettra de développer une agriculture biologique, d'avoir leur propre jardin potager et leurs enfants bénéficieront par la même occasion d'un terrain propice à l'amusement sans risques. La parcelle XM46 a déjà tous les équipements nécessaires à sa viabilisation et par la suite à sa construction. Il n'y a aucuns travaux à prévoir car sont déjà présent les arrivées d'eau, l'électricité, le téléphone et les évacuations d'eaux usées. Leur projet bénéficiera à la commune et au bassin du Grand Fougeray et de la communauté de commune Bretagne porte de Loire car elle verra l'arrivée d'une jeune famille d'actif qui travaillera dans les établissements scolaires proches une fois les mutations obtenues, s'engagera dans la vie associative et consommera dans les commerces de proximité. Leur projet ne nuira en rien à l'environnement, à la faune et à la flore et il n'entravera en rien le développement local.





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



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

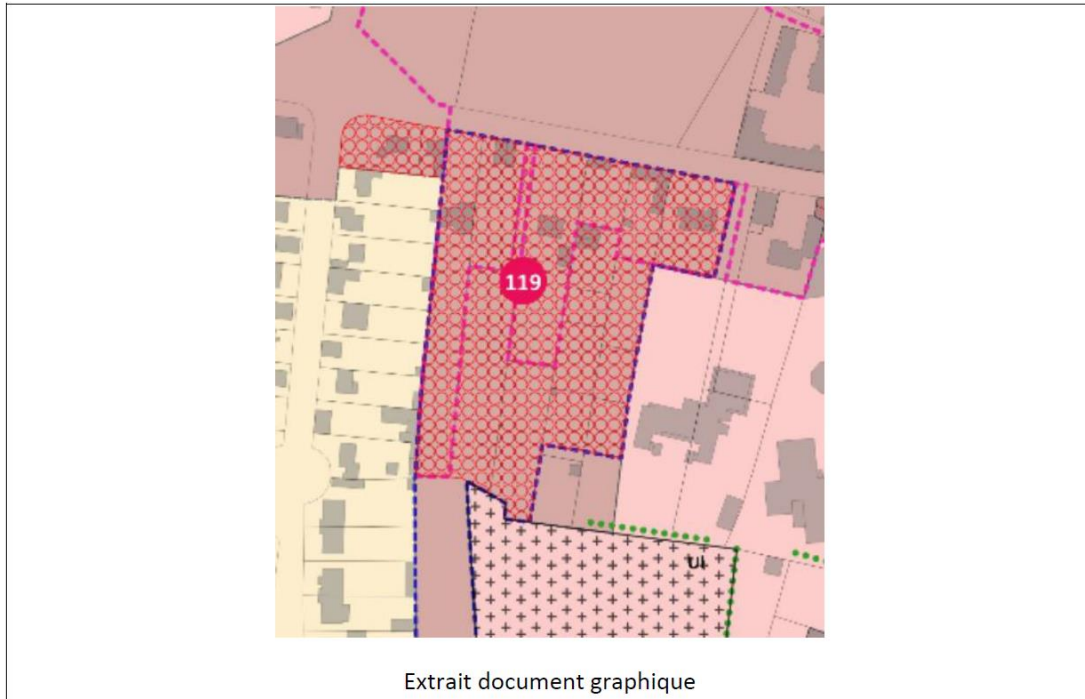
RE 30 21/11/2019 M. COLLET, conseil des consorts LAMIDON, propriétaires de la parcelle AH60 sur la commune de BAIN DE BRETAGNE



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

- la création d'un emplacement réservé d'une superficie non négligeable, 9000 m<sup>2</sup> pour un parc de stationnement et un carrefour, sans justification par la commune de son parti d'aménagement et notamment de ses besoins constitue une erreur manifeste d'appréciation. (Cour administrative d'appel de Lyon, 25 mai 2004, Giroud c/ Cne de Saint-Clair-de-la-Tour, n° 00LY01411) ;
- le fait de classer en emplacement réservé une superficie d'un hectare environ, destinée à l'aménagement d'un parking et d'une aire de loisirs, sur le territoire d'une commune qui compte une centaine d'habitants, et un espace en vue de la création d'un chemin contournant le château et reliant une voie existante, alors qu'un chemin creux assure déjà cette liaison constitue une erreur manifeste d'appréciation (Cour administrative d'appel de Nancy, 30 sept. 2004, M. et Mme Csanyi, n° 00NC00499);
- L'emplacement réservé pour la création d'un sentier piétonnier qui passe en limite des bâtiments d'un gîte rural, alors qu'un autre tracé était possible, voire même que d'autres chemins existent depuis longtemps dans le même secteur, constitue une erreur manifeste d'appréciation. (Cour administrative d'appel de Nantes, 26 oct. 2004, Larsonneur, Mme Lacolley, n° 02NT01930).

Au cas présent, le PLUi arrêté prévoit la réalisation d'un emplacement réservé n°119 d'une surface de 16 700 m<sup>2</sup> correspondant à la création d'une voie desserte en vue de désenclaver le cœur d'îlots des abords du cimetière et surtout, d'assurer une opération d'urbanisation.



Extrait document graphique

Toutefois, l'instauration de l'emplacement réservé – ou à tout le moins, l'emprise retenue – résulte d'une erreur manifeste d'appréciation. En premier lieu, d'une part, la création de l'emplacement réservé d'une superficie non négligeable de presque 17 000 m<sup>2</sup> pour la réalisation d'une opération d'urbanisation, alors que la commune ne présente aucun besoin en matière de logements, est inopportune. En effet, au regard de l'orientation d'aménagement et de programmation « abords du cimetière », 64 logements seraient prévus (cf. OAP). Néanmoins, les besoins de la commune en matière de logements sont limités, voire, inexistantes :

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

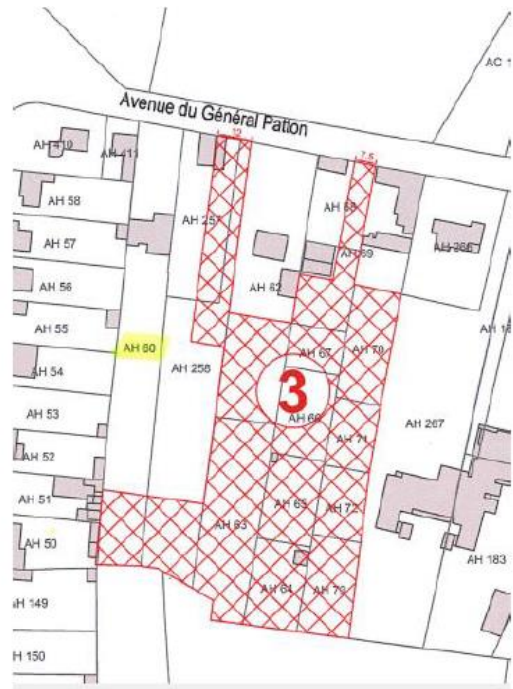
- il existe déjà un nombre important de logements vacants : 339 logements (soit, entre 9 et 11%) : Page 59 du rapport de présentation. Les données INSEE sont également éloquentes : la variation due au solde apparent des entrées sorties correspond à -0,5% sur les années entre 2011 et 2016. Il est bien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

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

- les besoins en logement étant en tout état de cause très limités, un emplacement réservé de taille bien inférieure serait bien plus adapté ;

- la création de voies permettant de desservir le cœur d'îlots ne nécessite pas l'instauration d'un emplacement de presque 17 000 m<sup>2</sup> : seules quelques parcelles pourraient être grevées par l'emplacement réservé.

Pour s'en convaincre, l'on peut se reporter au PLU actuellement en vigueur. En effet, dans le PLU actuellement en vigueur, l'emplacement réservé ne prévoit pas la réalisation de logements mais seulement la réalisation de voies permettant de désenclaver les parcelles. L'emplacement réservé actuel ne présente qu'une surface de 8760 m<sup>2</sup>, soit deux fois moins que ce que le projet de PLUiH prévoit. L'on remarque en outre que dans le PLU en vigueur, seul le fond de la parcelle AH60 est grevée par un emplacement réservé :



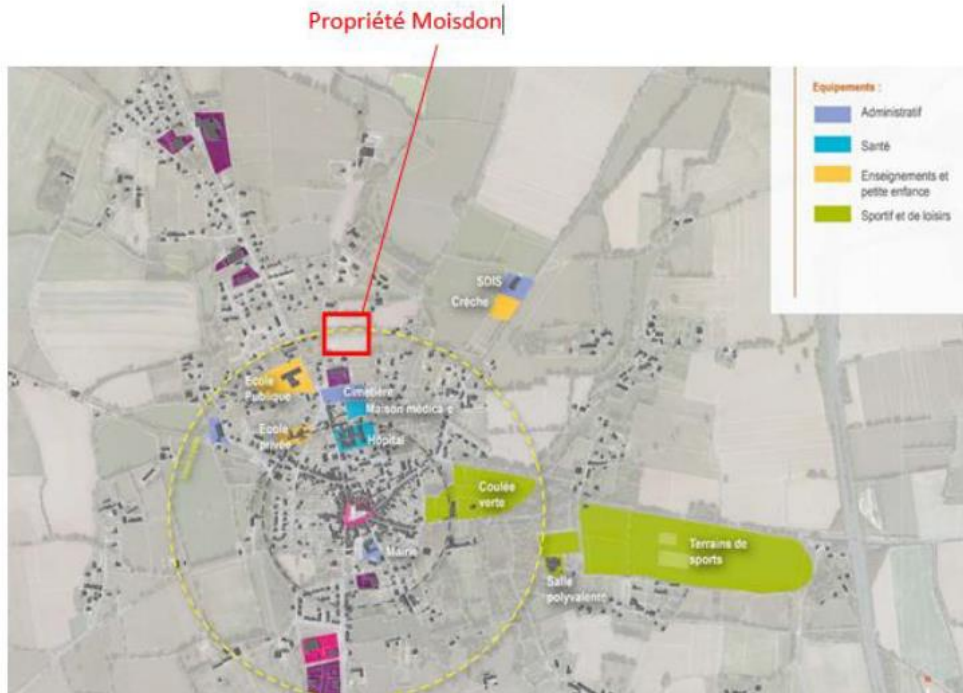
Extrait Plan local d'urbanisme actuellement en vigueur - document graphique

En outre, l'on peut également s'interroger sur l'emplacement retenu : en effet, d'après les informations dont dispose ses clients, il est possible de réaliser lesdits logements sur la parcelle AD427 (site de l'ancien cinéma) qui appartient à la commune et qui ne reçoit aucune utilisation depuis l'année 2000. L'amputation de parcelles contenues dans l'emplacement réservé n°119 aurait pour effet de supprimer des logements déjà existants et occupés (comme celui de ses clients). En effet, si l'emplacement réservé devait être maintenu, celui-ci compromettrait irrémédiablement la maison de ses clients, laquelle devrait être détruite. A aucun moment le PLUiH arrêté ne justifie le fait que la parcelle AH n°60 devrait être grevée par cet emplacement réservé. Ainsi, il serait opportun de supprimer l'emplacement réservé n°119 grevant la parcelle n° AH60, ou alors a minima, de réduire l'emprise de cet emplacement réservé en reprenant le tracé prévu par le PLU actuellement en vigueur. Au regard de l'ensemble de ces motifs, il demande d'émettre un avis défavorable sur le projet de la commune qui prévoit la réalisation d'un emplacement réservé d'une surface de 16 700 m<sup>2</sup> correspondant à la création d'une voie desserte en vue de désenclaver le cœur d'îlots des abords du cimetière et d'assurer une opération d'urbanisation, et ainsi proposer de supprimer l'emplacement réservé n°119 ou a minima, de réduire l'emprise de celui-ci, et enfin, de bien vouloir répondre à ces observations dans votre rapport.

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



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



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



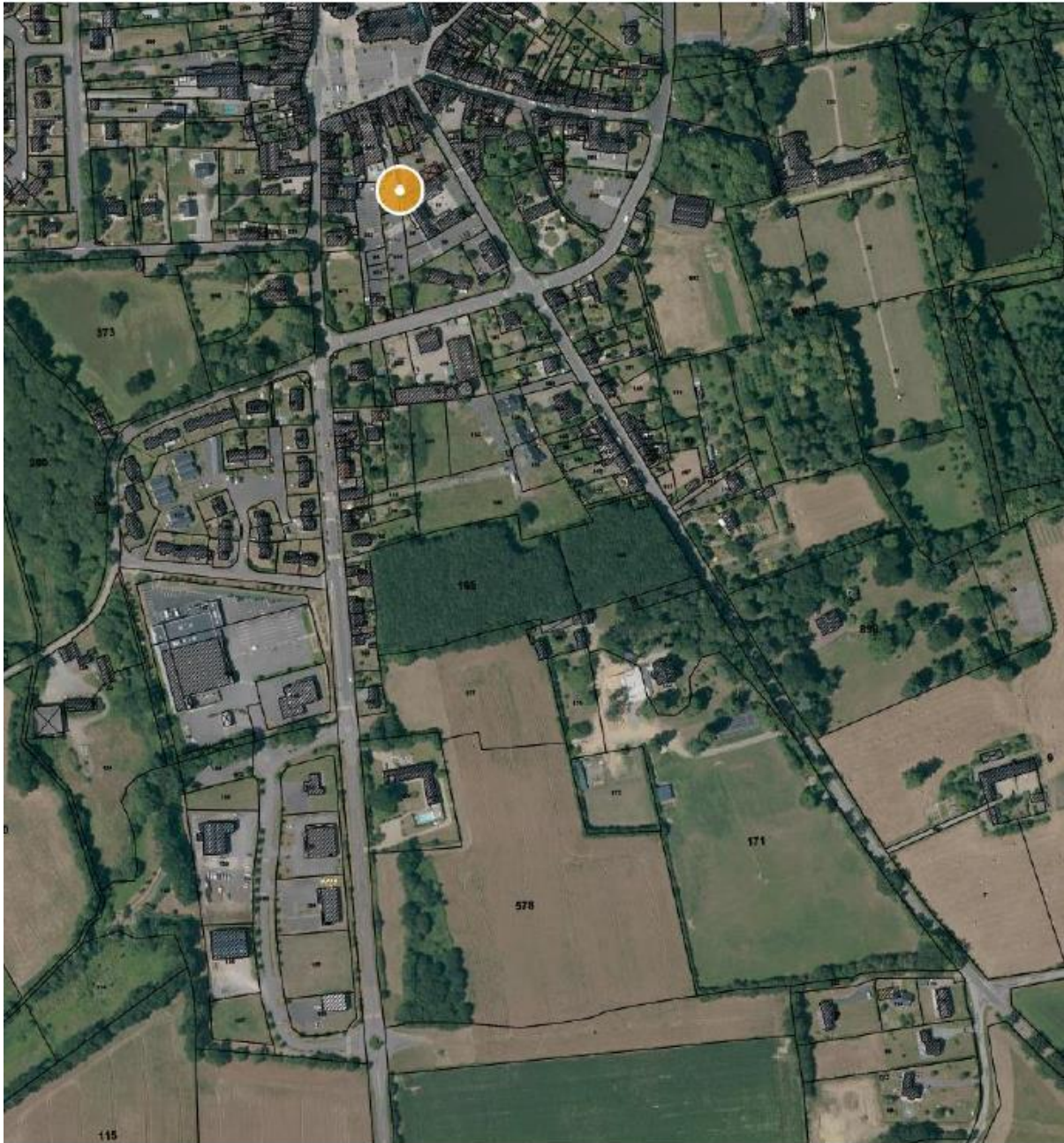
Monsieur MOISDON, qui n'est pas un professionnel de l'immobilier, a procédé à cette acquisition à la lumière de trois certificats d'urbanisme qui lui ont été délivrés par la commune du GRAND-FOUGERAY, au printemps



2017. Selon ces certificats d'urbanisme, en effet, les terrains de Monsieur MOISDON sont situés dans la zone constructible de la carte communale applicable et, par conséquent, constructibles. Aucun de ces certificats d'urbanisme ne mentionne une quelconque procédure de révision du PLU en cours ou une quelconque information sur la possibilité qu'un sursis à statuer soit édicté. Pourtant, sans que Monsieur Philippe MOISDON le sache, une procédure d'élaboration de PLU était, déjà à cette époque, en cours sur la commune. Par une délibération du 4 juillet 2016, le conseil municipal du GRAND-FOUGERAY a débattu sur le projet de PADD du PLU. Par une délibération du 12 décembre 2016, le conseil municipal du GRAND-FOUGERAY a arrêté le projet du PLU. Au printemps 2018, Monsieur Philippe MOISDON a été informé de l'approbation du PLU au terme d'une délibération en date du 29 mars 2018 de la communauté de communes BRETAGNE PORTE DE LOIRE, devenue compétente en la matière. Cette délibération décline la propriété récemment acquise par Monsieur MOISDON en zone 2AU et préfère retenir un classement en zone 1AU, pour l'habitat, uniquement sur un secteur situé au Sud du bourg, dont la commune est propriétaire. Ayant investi, sur les indications erronées de la commune du GRAND FOUGERAY, dans l'achat d'une propriété qui n'est pas constructible, Monsieur Philippe MOISDON n'a pas eu d'autre choix que d'interroger la communauté de communes et la commune concernées afin de résoudre son problème. La commune a indiqué à Monsieur MOISDON qu'il serait envisageable, au mieux, de classer un ha de sa propriété en zone 1AU et ce, à échéance de l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal, c'est-à-dire en 2020. La commune de GRAND FOUGERAY a confirmé cette intention en indiquant, au surplus, à Monsieur MOISDON, qu'elle est en réflexion pour la création d'un lotissement communal d'environ 80 lots lui nécessitant de verser une subvention d'équilibre de 700 000 euros ! Clairement, Monsieur MOISDON a le sentiment que le classement en zone 1AU de la propriété située au Sud du bourg a été préféré au classement en zone 1AU de son bien, uniquement en raison d'un projet de ZAC « privée » très ancien, dont la commune ne parvient visiblement pas à se défaire. Le PLU communal approuvé par délibération du 29 mars 2018 semble ainsi très éloigné des motifs d'urbanisme qui devraient, en principe, guider un tel document. C'est dans ces conditions que Monsieur MOISDON attendait avec attention l'enquête publique sur le projet de PLUi. Quelle ne fut pas sa surprise en constatant que ce projet ne fait que reproduire le PLU communal approuvé par délibération du 29 mars 2018. Ainsi que le démontre l'extrait ci-dessous, le règlement graphique du projet de PLUi reprend purement et simplement les dispositions du PLU communal approuvé le 29 mars 2018 :







Cette zone 1AUB est l'illustration parfaite de ce qui se faisait avant la loi « Grenelle », en matière d'étalement urbain. D'ailleurs, plus précisément, cette zone 1AUB est située à plus d'un kilomètre de l'école primaire. A l'inverse, la propriété MOISDON, constructible dans la carte communale qui a précédé le PLU communal approuvé en 2018, est incorporée dans l'enveloppe urbaine du bourg de la commune. Elle est située à côté du cimetière, à moins de 100 mètres l'école primaire, de la maison médicale, du centre hospitalier. Dans ces circonstances, Monsieur MOISDON ne peut se résoudre à comprendre ce qui pousse la commune du GRAND-FOUGERAY à vouloir urbaniser cette zone de plus de 4 ha en extension, aux frais du contribuable (subvention d'équilibre de 700 000 euros !) alors que l'initiative privée est prête à réaliser une opération d'un intérêt, pour la commune et en termes de parti d'aménagement, incomparable avec l'opération publique. A l'évidence, le classement de cet ensemble en zone 1AUB révèle une erreur manifeste au plan du parti d'aménagement arrêté. Le classement de la propriété MOISDON est tout autant erronée ; elle devrait être classée en zone U dès lors qu'elle est située à l'intérieur du bourg, au sein de l'espace urbanisé. Les choix ainsi opérés vont radicalement à l'encontre des objectifs du PADD du projet de PLUiH (page 24) selon lesquelles :

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

L'OAP « Plein Sud » :

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

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



## Description

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

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

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

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

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

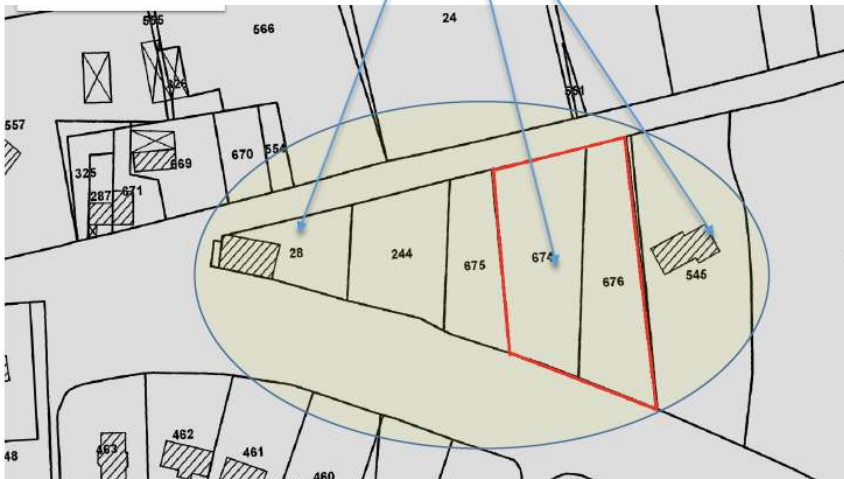
- d'une part, avec la présence d'une zone humide,
- d'autre part, avec la présence d'espèces protégées.

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

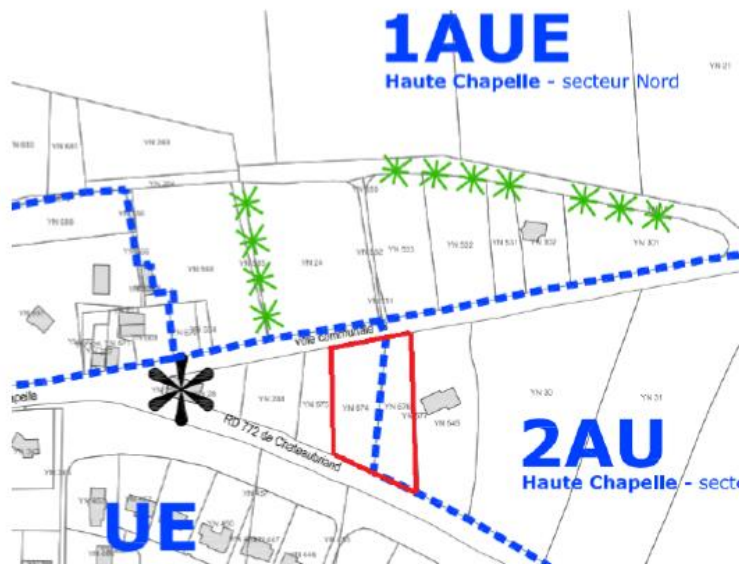
RE 33 21/11/2019 Mme HOUDIN, PLECHATEL indique que sa demande s'appuie sur le PLU de la commune de Bain de Bretagne (approuvé par délibération du Conseil Municipal 2014) et le PLUiH 2019 dont l'annexe « OAP-Orientation-d'aménagement-et-de-programmation par-bourg ». Sa requête s'oriente sur une modification de zone d'urbanisme sur deux de ses parcelles situées sur la commune de Bain de Bretagne au lieu-dit « La haute



Chapelle ». Sur le plan cadastral ci-dessous, il s'agit des parcelles 674 et 676. Ces dernières sont aussi situées entre deux résidences en place sur les parcelles 28 et 545.



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



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

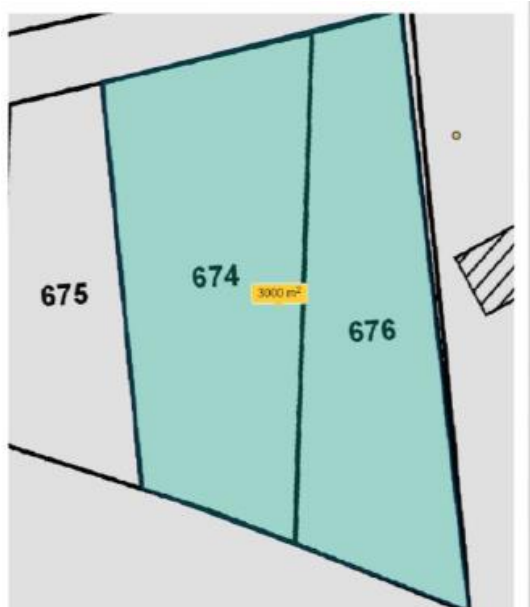


En complément, elle constate que l'OAP a pour objectif de reconsidérer ces deux parcelles en zone constructible sur le moyen terme :



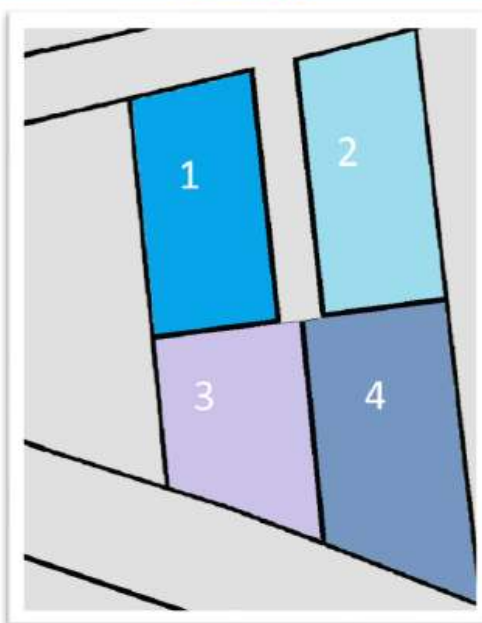
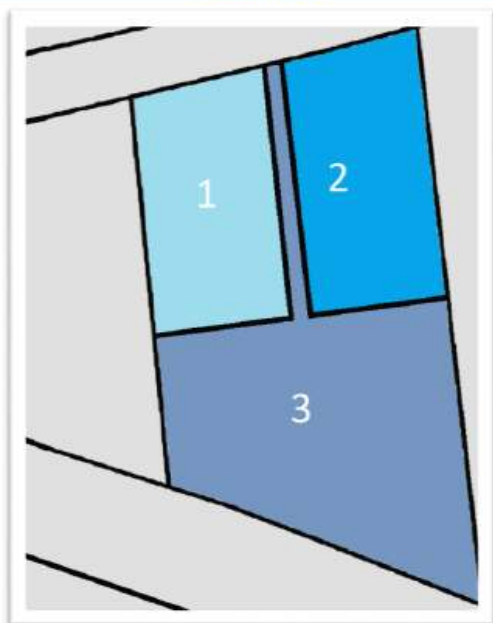
En ce sens elle considère qu'il y a incohérence entre le PLUiH et l'OAP. Sa requête se porte donc sur une révision des zones afin d'initier plusieurs projets de constructions : repositionner la parcelle 674 et modifier la parcelle 676 en zone UE. A ce jour, elle souhaite porter une réflexion sur des divisions des parcelles 674 et 676 en suivant les stratégies d'aménagement locales. Elle souhaite être accompagnée par les services d'urbanisme pour développer une nouvelle configuration de ses biens.

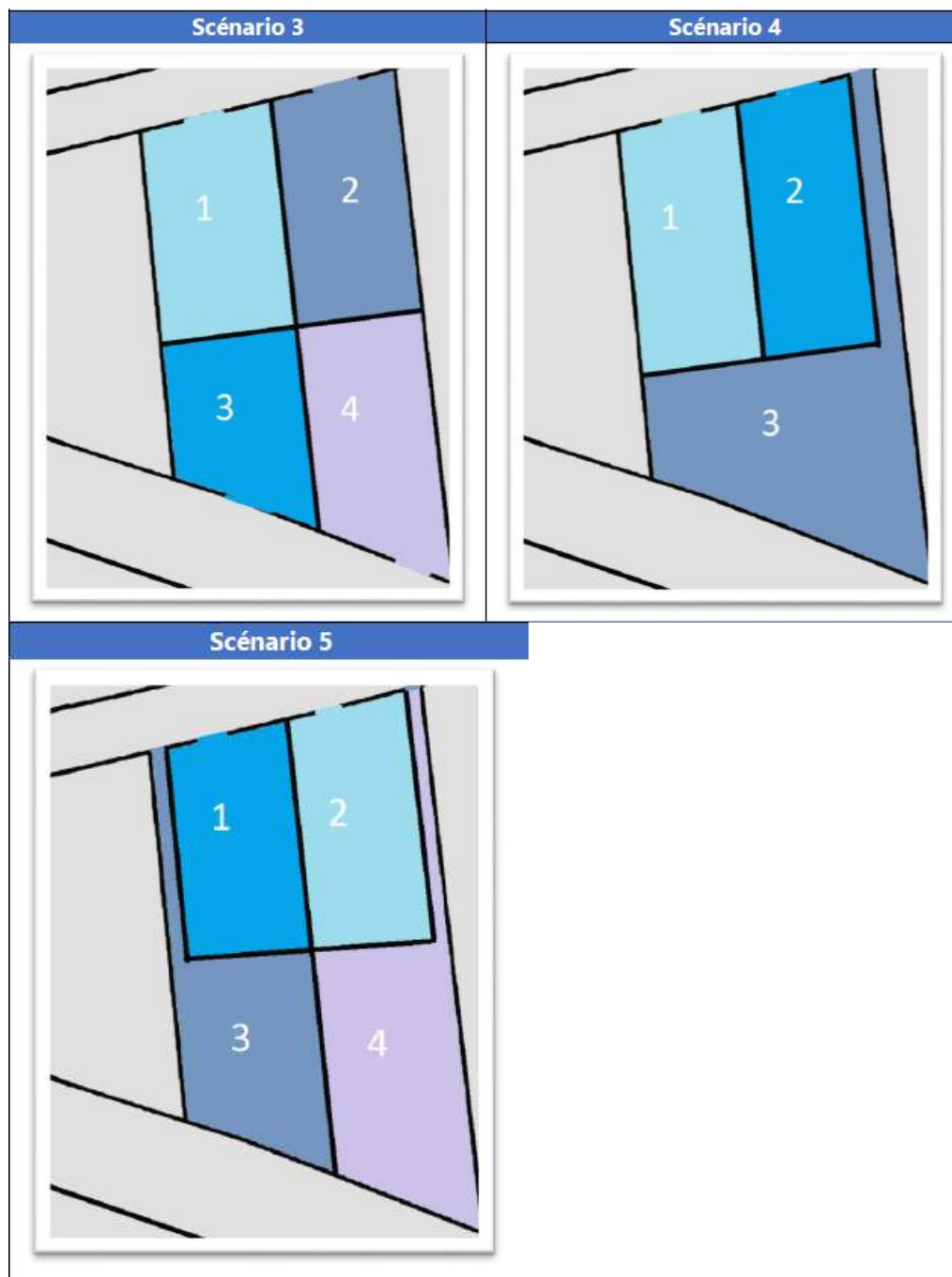
En complément elle transmet plusieurs scénarios de projets souhaités dans le cadre de l'aménagement de ces deux parcelles :



Scénario 1

Scénario 2





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

RE 35 22/11/2019 Mme LE NORMAND pour l'EPTB Vilaine, opérateur NATURA 2000 Marais de Vilaine, explique que leur charge de travail ne leur a malheureusement pas permis de s'exprimer sur le volet « biodiversité » en amont du projet, mais tient à souligner toutefois l'excellent travail global établi par la Communauté de



Communes qui a fait évoluer la connaissance notamment sur le bocage et les zones humides dans le cadre de ce projet et a su valoriser et intégrer ces données dans le règlement graphique et littéral. Au-delà des obligations réglementaires de ces intégrations, ces éléments confortent le besoin de protection, de continuité et d'interconnexion des éléments du paysage préservés de forte pression anthropique, pour la sauvegarde de la biodiversité.

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

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

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

L'évaluation des Incidences Natura 2000 a bien pris en compte le périmètre de la ZSC et les habitats d'intérêt communautaire identifiés dans le document d'objectifs de 2008 pour les protéger de l'urbanisation. Toutefois, elle n'a pas pris en compte l'altération potentielle de ces milieux par l'évolution de l'urbanisation aux abords du site, ni les espèces d'intérêt communautaire et les milieux nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie comme les chauves-souris et la Loutre d'Europe.

L'impact potentiel du projet de PLUi sur les habitats d'intérêt communautaire (prairies et milieux aquatiques) est limité par le classement en Nn qui est bien le plus adapté. Ce sont toutefois des milieux humides (mésos et hydrophiles) sensibles aux variations hydrologiques. L'apport quantitatif et qualitatif des eaux pluviales, des eaux de ruissellement et des rejets d'assainissement des aménagements aux abords de la ZSC doivent être limités et traités avant rejet dans le milieu naturel.

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



bas) vers les zones de chasse et les boisements comme les prairies permanentes ou à rotation longue, constituent des zones de chasse privilégiées.

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

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



RE 37 22/11/2019 M. CHENOT PANCE a acheté sur la commune de PANCE et plus exactement au lieu "la Cour Hautière » ; cette zone est classée N.C.a (agriculture strictement protégée). Toutefois au jour d'aujourd'hui, plus aucune exploitation agricole n'est présente aux alentours ; ainsi ce sont essentiellement des vergers. De plus, électricité et eau sont présents dans le village et celui-ci est bien desservi par la route communale. Ce village a un accès direct à la voie express dit la route du sel. Sa proposition comme tenu de son exposition et des conditions actuelles mentionnées ci-dessus serait de faire passer la zone en zone à urbanisée UA. L'idée serait de rendre constructible son terrain pour y construire une maison ; et en faire en profiter au voisinage pour leur terrain. Ce village est bien desservi par la route et n'est pas visible directement par la route du sel ; ainsi aucun impact visuel ne sera à déclarer que ce soit de près ou de loin. En seconde observation, l'extrait de P.O.S qu'il a et qui est valide pour la commune entière et surement les communes voisines indique que les restaurations et extensions dans les zones agricoles sont admises pour les exploitations uniquement. Or il constate beaucoup moins d'exploitations agricoles et beaucoup plus de bâtiments anciens à l'abandon se transformant avec le temps en ruine (ce qui n'est pas sans lien avec la première observation). Sa proposition est d'orienter le PLU en favorisant les rénovations de ces bâtiments par des particuliers afin de préserver un peu mieux le patrimoine. Cela attirerait d'ailleurs un peu plus de monde dans les "petites campagnes" tout en redonnant un coup de jeunesse aux communes et aux bâtiments.

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

RE 39 22/11/2019 M. GAULTIER LA DOMINELAIS demande l'agrandissement de zone de paintball d'un ventrigrisse et d'un parc de structures gonflable. Il joint le plan du projet à prendre en compte comme vu avec

monsieur Rault. Par ailleurs le projet de voie verte qui doit passer sur son terrain et supprimer son parking pourrait être en face de l'autre coté de la route. Il souhaite également être associé au projet.



RE 40 22/11/209 ANONYME CHANTELOUP indique que l'AOP p42 règlement graphique, il est indiqué un principe d'implantation continue/semi-continue du bâti sur rue pour l'ilot A. Nous sommes là sur une possibilité de futur lotissement ou la route est très passante étant une entrée de bourg et une départementale. Cette expression difficilement compréhensible ne doit pas signifier

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

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

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

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

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

RE 41 22/11/2019 M. GIBOIRE, ERCE EN LAMEE explique que l'OAP du bourg pour Ercé en Lamée prévoit pour le secteur du Bas de la Lande un aménagement à moyen/court terme consistant en la création d'une opération

d'habitation « senior » en frange Nord du site sur les lots ou parties des lots 354, 313, 304, 275, 305, 589, 308, 309. Cette opération va à l'encontre des objectifs affichés du PLUI de « sobriété foncière et de maintien d'une nature ordinaire au sein des espaces urbanisés », d'encouragement à la restauration des bâtisses anciennes dans les bourgs et en même temps elle prive de leurs propriétés et de leurs ressources potagères les propriétaires de ces lots. En effet, leur maison au 13 rue des Pervenches comprenant aujourd'hui 1300 m<sup>2</sup> de jardin d'agrément, de potager et de verger se voit amputé d'environ 50% de sa surface. Ils sont donc privés de leurs ressources potagères et fruitières. Ceci entraîne aussi une dégradation de la valeur de leur maison et des maisons voisines anciennes, en pierre, au risque de voir le cœur du village se dépeupler au profit de lotissements. En référence à leur observation, quelques extraits du PLUI affichant les fortes ambitions en matière de sobriété foncière et de maintien d'une nature ordinaire au sein des espaces urbanisés, notamment :

Ce nouveau PLUi vise à :

- o développer le tissu économique au sein des Parcs d'activités et des bourgs
- o être économe en foncier
- o préserver les exploitations agricoles et espaces naturels
- o favoriser l'accueil de population dans les bourgs, etc.
- o limiter fortement la construction de maisons neuves en campagne pour favoriser la rénovation des bâtisses anciennes en pierre.

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

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

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

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

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

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

RE 44 22/11/2019 M et Mme DOMAIN CHANTELOUP en complément de leur observation C O15 demandent l'autorisation de changement de destination du bâtiment en pierre sous ardoise (1 étage) avec la remise en bois accolée situé sur nos parcelles N°ZP301/ ZP189A /ZP300 afin de pouvoir le transformer en maison



d'habitation. Cette maison de caractère est un bien de famille qui leur a été légué par leurs grand parents depuis de nombreuses années et auxquels ils avaient laissé l'usufruit du bâtiment mais leur intention a toujours été de la rénover. Leur grand père est décédé en septembre 2018 et la succession s'est finalisée en août 2019, c'est pourquoi ils n'avaient encore rien engagé jusqu'à ce jour. Ils joignent des photos de cette bâtisse ainsi que le plan cadastral.



CE 45 22/11/2019 M. BESNIER ERCE EN LAMEE Haut du formulaire demande une modification du périmètre du STECAL Ae : à l'Ouest de l'habitation, il a besoin de 100 m<sup>2</sup> d'extension d'atelier avec plateforme de lavage en sus. Sur la zone de stockage extérieure au Nord des bureaux il envisage la construction d'un bâtiment de 500 m<sup>2</sup>. Concernant l'habitation il demande d'exclure du périmètre du STECAL son habitation et son jardin. Il a un besoin de 50 m<sup>2</sup> pour une piscine, plus X m<sup>2</sup> pour les abords dont murs coupe-vent et terrasse.



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

### Courriers électroniques

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

LE PONT BENETTE, La Couyère  
Zonage : NLE

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

#### Légende:

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



CE 2 /RE42 22/11/2019 M. BONNARD, LA COUYERE (cf. RE 42) indique que la parcelle n° 184 au 3 place du Patis 35320 La Couyère est retirée des terrains constructibles alors qu'elle se situe en centre bourg, aux motifs qu'un remblais aurait été effectué il y a de nombreuses années sans que l'on ne connaisse aujourd'hui exactement la nature des matériaux concernés. Cette parcelle lui appartient et il envisage une construction légère, en prenant toutes les garanties de sondage en profondeur indispensables à la sécurité et à la stabilité de l'ouvrage qui sera adapté à cette situation. Ce qui l'interpelle surtout dans cette décision du futur PLU, c'est le fait que l'opérateur Orange ait déposé en même temps, une demande d'installation d'une antenne relais de 30 mètres de haut en limite de propriété de sa parcelle constructible et que de ce fait on l'enlève du PLU pour faciliter les démarches de l'opérateur. Très surprenant aussi qu'une parcelle voisine, la 190, reste partiellement constructible dans le



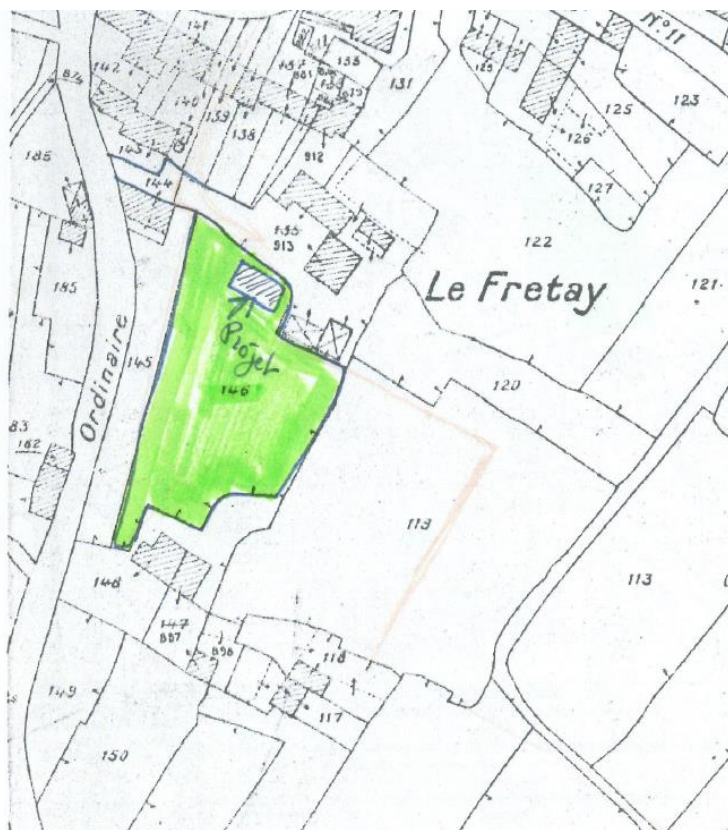
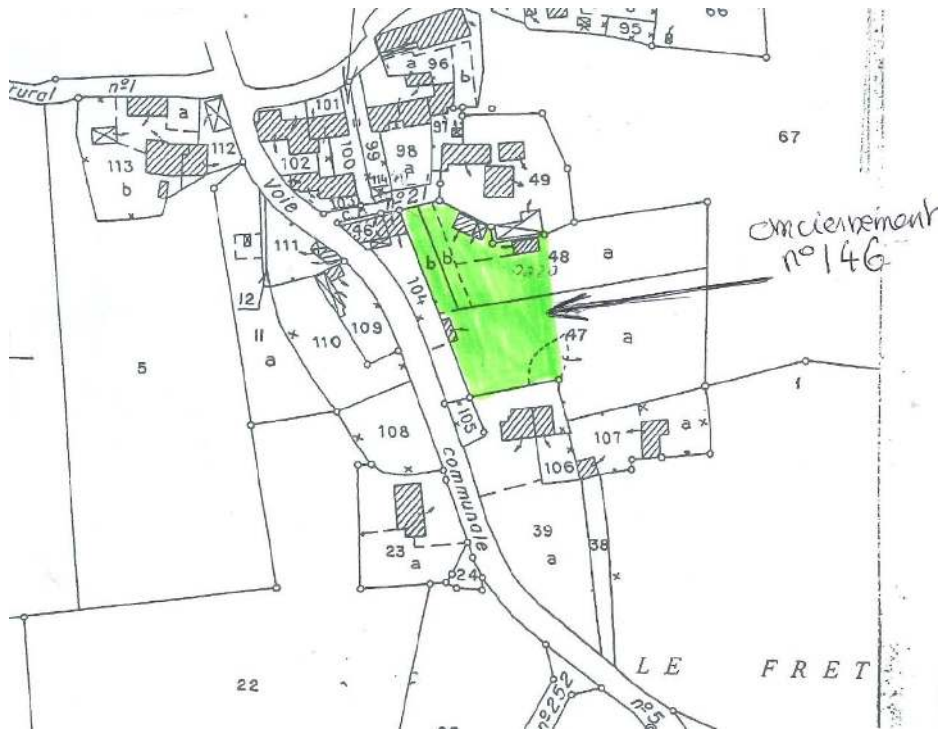
futur PLU, alors même qu'elle ait les problématiques similaires identifiées de remblaiement.... Il est actuellement en procédure judiciaire contre le projet d'antenne relais d'Orange sur ce site naturel. Il envisage de faire valoir ses droits dans ce nouveau projet de PLU qui ne saurait être dissocié des intérêts financiers de l'opérateur. Le conseil municipal de la Couyère et la communauté de communes ont simultanément validé le projet d'implantation d'Orange et la délimitation du futur PLU en sortant juste cette parcelle des terrains constructibles. Sinon cette antenne de 30 mètres de haut se situait à moins 5 mètres de cette parcelle constructible....

#### Bain de Bretagne

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

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

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



BB O4 17/10/2019 M. DEGRENNE LE TEILLAY indique être déjà intervenu (BBO4) au sujet de la nouvelle destination des terres. Il trouve normal de redonner des terres à l'agriculture mais il estime qu'il faut aussi tenir compte de la situation des terrains et de leur aménagement. Pour les parcelles 47 et 48 au Fretay (cf. BB O4), l'assiette du passage qui les dessert se trouve entre 2 maisons et n'excédera jamais 4 m de large avec une impossibilité de manœuvrer dans le bout de l'impasse pour tourner dans ce champ avec un engin agricole des

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

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

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



BB O7 06/11/2019 Mme GLORO BAIN DE BRETAGNE est propriétaire d'une parcelle 392 située en zone Uei et pratique la vente directe de leur charcuterie et viande de porcs. Ils ont le projet d'ouvrir leur espace de vente à d'autres producteurs, afin de répondre à une demande de ce genre de magasin sur Bain de Bretagne. Pour cela ils demandent à ce que le terrain placé près du rondpoint réalisé en février 2019 donnant accès à la zone Château-Gaillard devienne constructible en Uec. Joint un courrier des producteurs concerné (BBC2)

BB O8 06/11/2019 Mme PIEL, SAULNIERE demande que le village de Marnas, le Beau Soleil soient rendus constructibles compte tenu de la proximité du bourg et des réseaux qui sont arrivés. De plus il n'y a plus d'activité agricoles à l'angle des 2 villages.

BB O9 06/11/2019 MME JOURDAN BAIN DE BRETAGNE est propriétaire de la parcelle 70 à l'Aubriais et aimerait avoir la possibilité de construire une annexe supérieure à 20 m<sup>2</sup> non mitoyenne à son habitation.

BB O10 06/11/2019 M. TESSIER BAIN DE BRETAGNE est propriétaire d'un garage à la DOMINELAIS (La Bornière) sur les parcelles Z54, 65, 49 sur lesquels est pastillée une étoile bleue. Il indique qu'il n'y a plus d'exploitation agricole dans le village depuis plusieurs années et une demande de déclassification des bâtiments agricoles est en cours à la mairie de la Dominelais. Il souhaite que ces bâtiments soient pastillés avec une étoile rouge et non bleue.

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

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

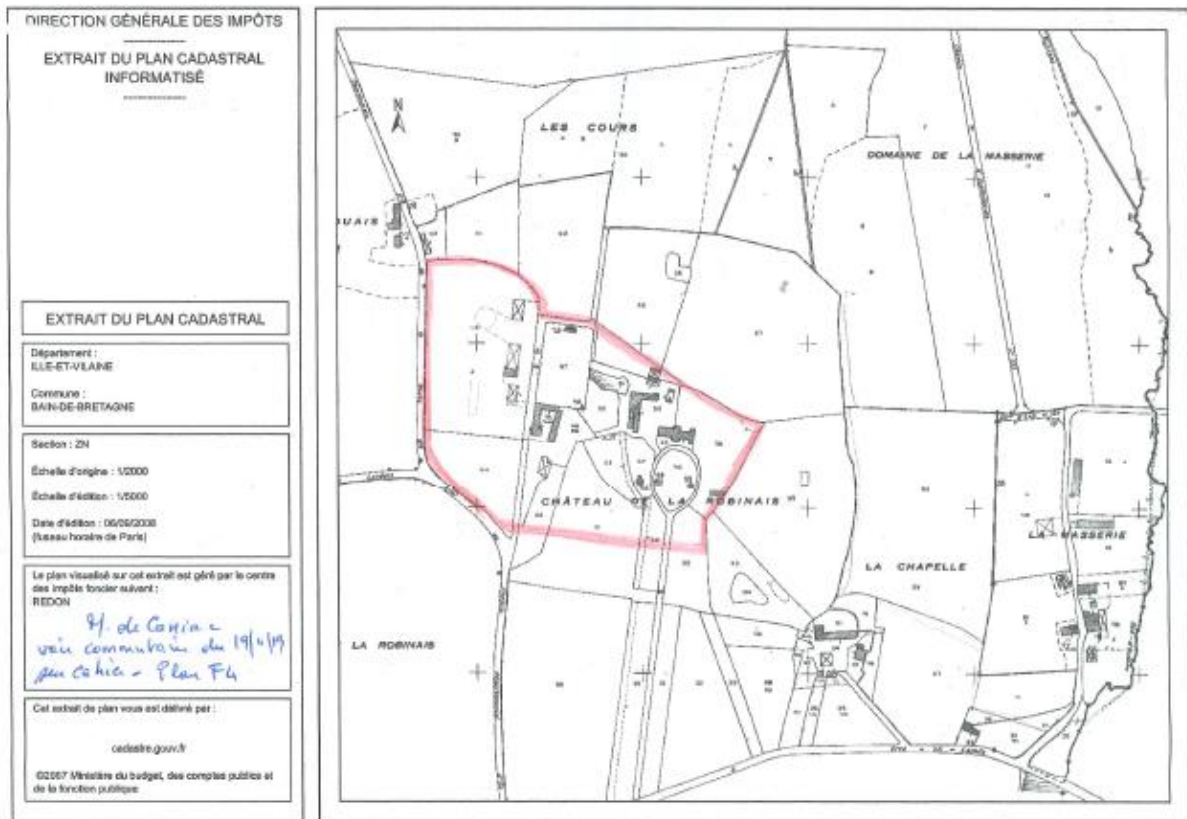
BB O13 12/11/2019 M. GAGEOT LE GRAND FOUGERAY, propriétaire de la parcelle AC 437 et 192, demande que l'ensemble de sa propriété fasse l'objet du même zonage UA.

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

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

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





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

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

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

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

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

BB O22 22/11/2019 M. DEGRENNE TEILLAY indique intervenir pour la 3<sup>ème</sup> fois. La première fois était prendre connaissance du projet et constater que beaucoup de terres à construire passaient en terre agricole. Il trouvait ça plutôt bien. Puis il a observé que des terres appartenant à des élus ou leur famille restaient en terrain constructible bien que situées entre 2 fermes en exploitation et que des terres inaccessibles de par leur desserte leur situation enclavée entre des maisons et leur surface parfois de moins de 100 m<sup>2</sup> restaient destinées à des fins agricoles sans pour autant être effectivement exploitables. Il pense que le PLUi malgré certaines vertus aura aussi pour but de dire aux agriculteurs qu'on leur a restitué des 100 ou 200 hectares de terres anciennement à construire et que par conséquent on peut bien leur prendre quelques hectares pour des



ZA-ZE ZI ou autre. Cette exploitation comptable du PLU qui consiste à mettre en culture nombres de parcelles inexploitable est un peu, selon lui, une arnaque foncière.

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

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

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

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

BB O27 22/11/2019 M. ROBIN ERCE EN LAMEE indique que l'entreprise Robin Agri TP souhaite la surface de ses bâtiments de 90 m<sup>2</sup> pour l'accueil de ses salariés et le stockage de son matériel. Robin Agri TP est une entreprise jeune et dynamique créée en 2017 qui n'a pas les moyens d'investir pour un terrain dans la zone d'activité. Elle cherche actuellement une solution pour s'agrandir à moindre frais. Il demande le classement de la parcelle 37 en STECAL pro.

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

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

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

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

BB O32 22/11/2019 M. MOREL LE PETIT FOUGERAY conteste le classement de sa parcelle 349 (La chauvière) en zone N alors qu'elle était en UH. Cette parcelle est enclavée entre des maisons avec une sortie sur la route

communale. Il la considère comme une dent creuse. La parcelle possède également une entrée et ne peut en aucun cas être exploitée par un agriculteur.

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

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

#### *Courriers*

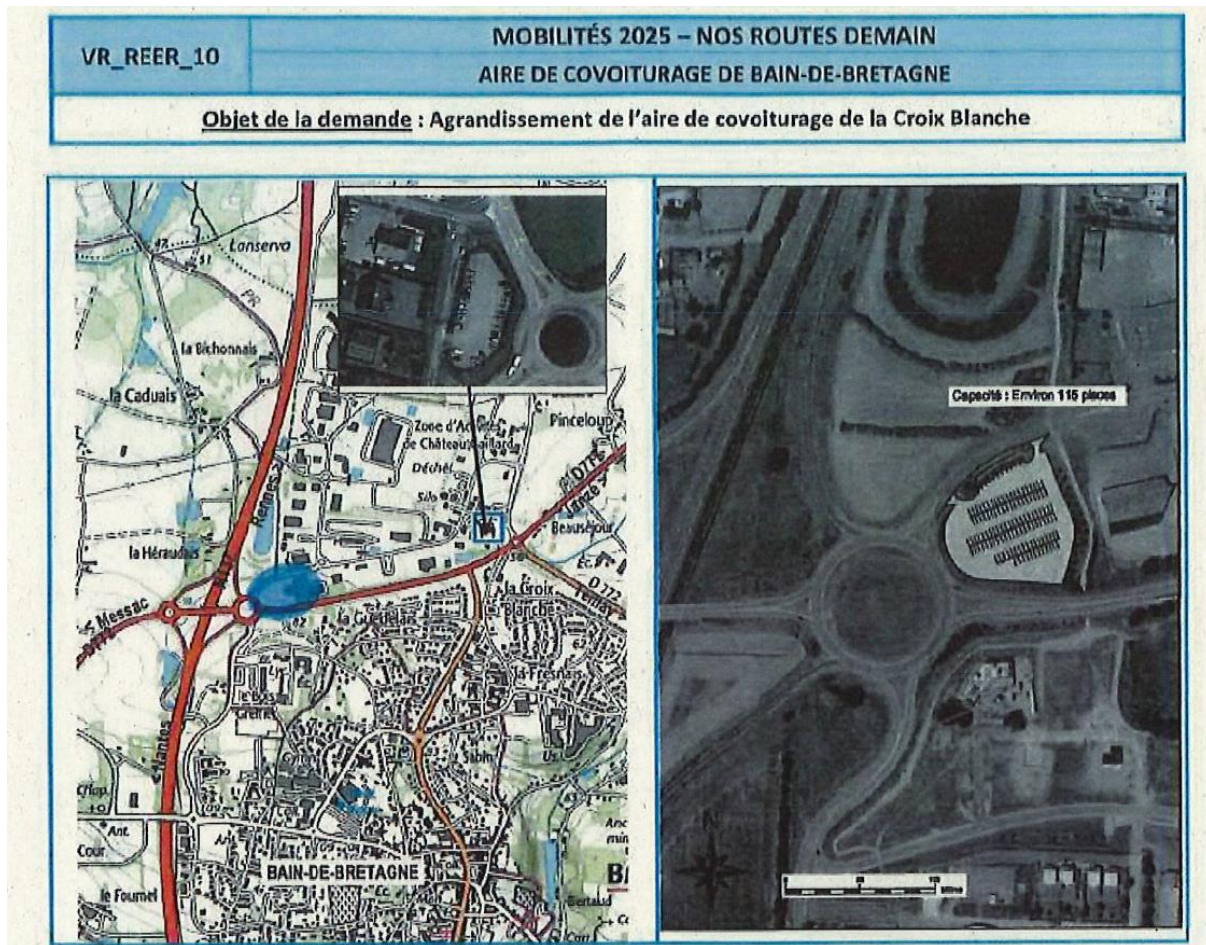
BB C1 17/10/2019 M. MARCHAND, BAIN DE BRETAGNE indique que pour construire en lieu et place d'un bâtiment existant, il est bloqué par le calcul du coefficient d'emprise au sol. Son terrain est divisé en 2 parcelles : YN118 classée Nf pour une surface de 920 m<sup>2</sup> et YN119 classée Uef d'une surface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



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

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

BB C3 08/11/2019 M. MELLET, Conseiller départemental, BAIN DE BRETAGNE présente une requête concernant l'aire de covoiturage de Château Gaillard à Bain de Bretagne. Il explique que le parc d'activité de Château-Gaillard référencé dans le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine comme parc structurant, propose une large offre de commerces et services aux habitants de la communauté de communes et ses alentours. LE parc d'activités de par la diversité des activités qui y sont implantées recense plus de 900 employés. Une extension est actuellement en cours sur plus de 43 ha pour accueillir des activités artisanales, industrielles et commerciales. La communauté de communes a réalisé 2 aires de covoiturage sur le par. Comme indiqué dans l'annexe 1 (jointe) la première est placée sur l'entrée principale du parc, rue de la Seine et dispose de 5 places dont 1 PMR, la seconde est située sur l'entrée sud-est rue de la Loire et dispose de 45 places donc 2 équipées de bornes de recharge électrique et est associée à une aire de connexion intermodale (ACI) avec arceaux vélo et bus Breizhgo. Aux vues de l'envergure actuelle et future du parc d'activités et des flux importants domicile-travail vers Rennes, les 2 aires affichent de façon quasi-permanente un taux de remplissage proche des 100%. La question de l'extension de l'aire de covoiturage située au nord a été abordée notamment dans le projet d'extension du PA sans se concrétiser à ce jour, ainsi que dans le cadre du programme routier département – mobilité 2025 (joint en annexe 2) et classée par les élus communautaires et départementaux comme prioritaire. Or dans le projet de PLUiH ce projet a été omis et la parcelle prévue pour l'extension de l'aire de covoiturage a été classée en zone naturelle. CE zonage ne semble pas cohérent avec une aire de covoiturage. M. Mellet demande donc d'intégrer le projet d'extension de l'aire de covoiturage dans le PLUiH. Un zonage Uec avec emplacement réservé destiné à la création d'une aire de covoiturage permettrait de rendre cohérent cet aménagement.



BB C4 13/11/2019, M et Mme DELAUNAY, LA COUYERE, propriétaires de la parcelle B396 à La Couyere d'une surface de 910 m<sup>2</sup> constructible, demandent que leur parcelle soit exclue de la zone « bâtiments de France ». Cette parcelle se situe au-dessus de la parcelle dite « La chinte » appartenant à la commune de La Couyere.

BB C5 15/11/2019 M. ETANDARD, LALLEU souhaite attirer l'attention du maire du Teillay sur la situation géographique de la partie sud de la parcelle ZL251 ex 160 dont il est propriétaire. Celle-ci est bordée à l'est par une propriété bâtie, à l'ouest également et un terrain constructible, au sud par un plan d'eau. Elle est traversée par le réseau des eaux usées. Il demande que la parcelle soit constructible sur environ 4300 m<sup>2</sup> accessible par le sud-ouest.



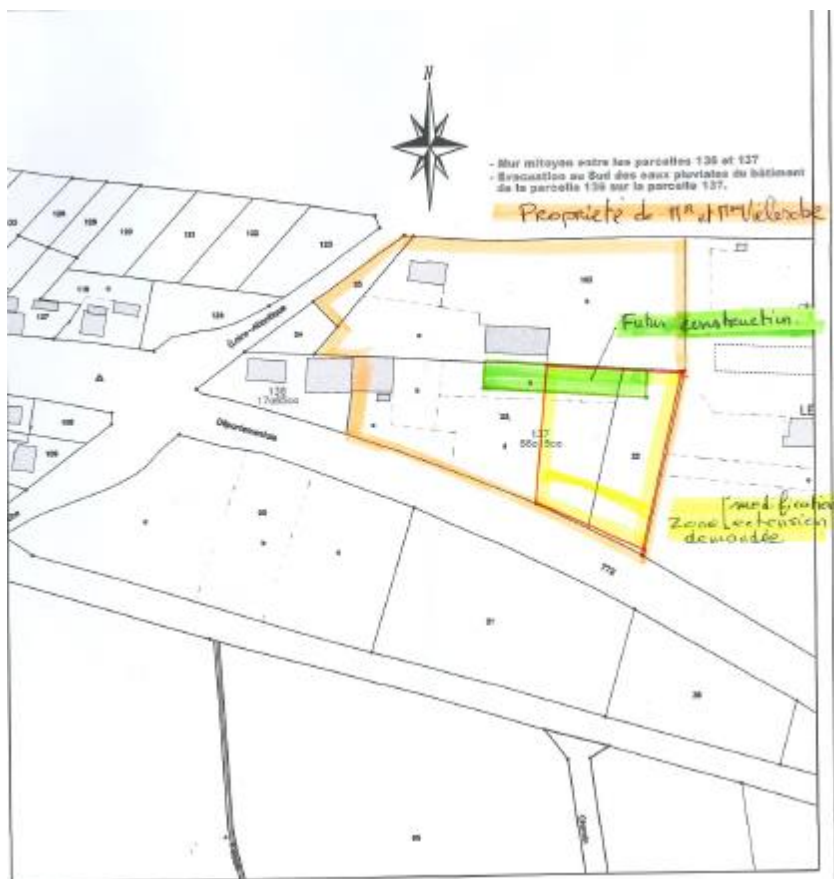


BB C6 21/11/2019 M. BEAUFILS pour l'entreprise SARL TPS BEAUFILS indique que l'entreprise est amenée à évoluer et souhaite agrandir la surface constructible sur les parcelles ZN 18-30-60 à POLIGNE.

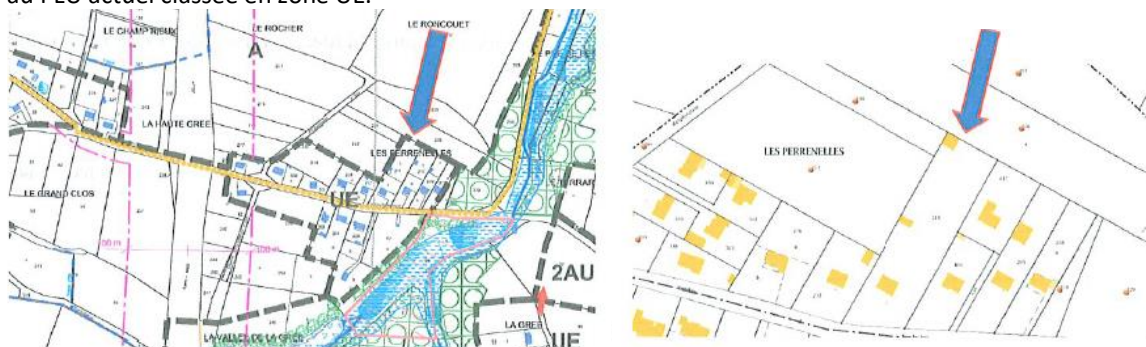


BB C7 22/11/2019 M. VIELEROBE, ERCE EN LAMEE, fait part de sa demande de modification du PLUiH. En effet il souhaite agrandir son entreprise « Pal Embal » déjà existante depuis 2011 située aux Epinette à Ercé en Lamée. Elle compte 6 salariés. Il lui est nécessaire de construire un hangar d'environ 1500 m<sup>2</sup> pour stocker des palettes sèches, en raison d'une demande croissante des clients. Il joint un plan sur lequel figure une ébauche réalisée par M. Rault lors d'un rendez-vous le 7/10/2019.





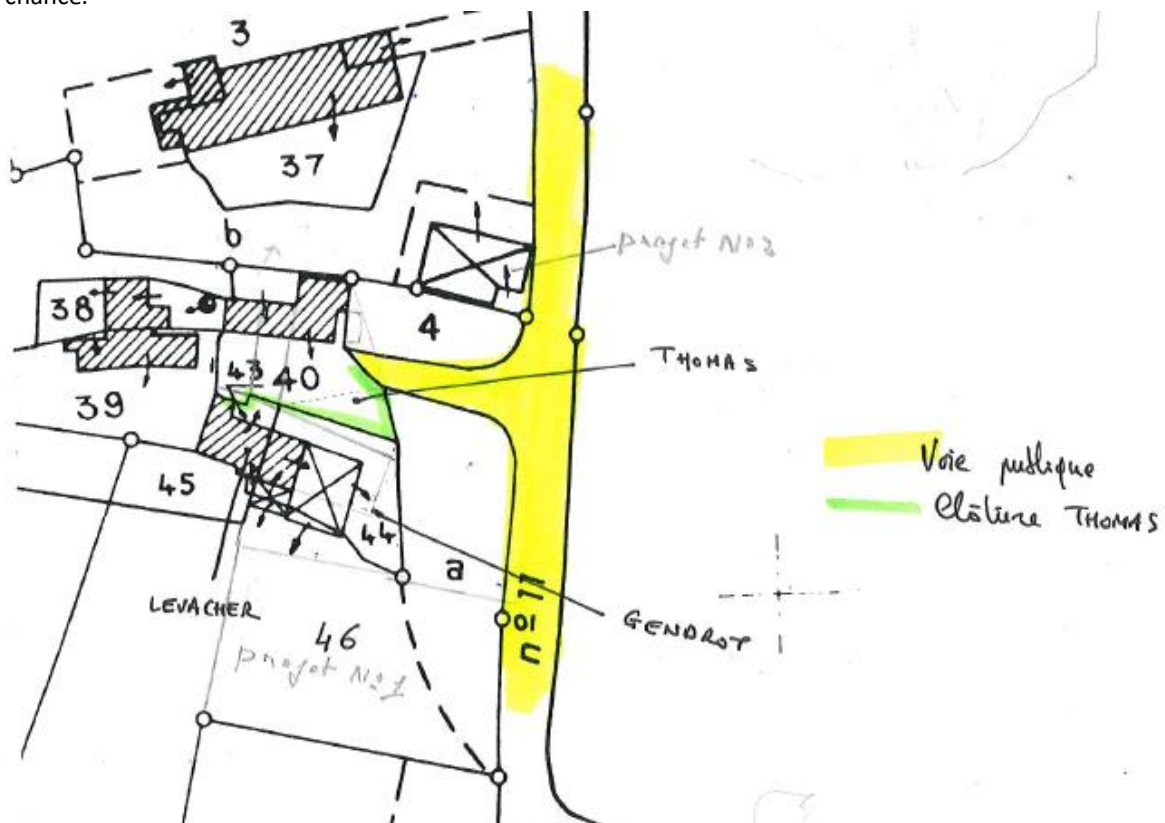
BB C8 22/11/2019 M. et Mme PIEL PLECHATEL indiquent que leur parcelle au lieu-dit Les Perrenelles ZR 211 est au PLU actuel classée en zone UE.



Sur cette parcelle un garage est construit en limite nord-ouest. Avec le projet de PLUi, ce zonage est remis en cause par un projet de découpage partiel de l'ilot, au profit d'une zone agricole et leurs voisins conservent la zone constructible, ce qui est selon eux une discrimination manifeste. De plus le projet place le garage sur une zone agricole future, ce qui prive totalement d'évolution ce bien pour un non exploitant agricole. Un projet de division de cette parcelle en vue de bâtir avec un CU 035221 19 W 00031 a été validé le 2 juillet 2019 et un autre est à l'étude pour créer plusieurs lots pour de futures habitations. Dans sa délibération du 15/07/2019, le conseil municipal de Pléchâtel s'est prononcé en faveur du maintien de cette parcelle dans la zone UE. M. et Mme Piel demandent donc de revoir la limite de la zone UE pour y intégrer toute la parcelle 211 afin de ne pas remettre en causes leurs démarches et de ne pas faire de différences par rapport à leurs voisins.

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

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



BB C11 22/11/2019 M. TESSIER LA DOMINELAIS joint les documents attestant qu'il n'y a plus d'activités agricoles depuis 3 ans dans le village de La Bornière. La déclaration de cessation d'activité a été reçue le 18/01/2016 mais le récépissé de cessation d'activité n'a jamais été fait par la DDCSPP. Dès que Mme TESSIER recevra ce récépissé il le déposera à la mairie pour que les bâtiments des parcelles Zoo054 et 65, classés 576 et 577 en étoile bleue puissent être classés en étoile rouge.

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

l'évolution de la législation sur les distances d'éloignement à respecter pour les traitements constitue un facteur limitant pour l'usage agricole. Il joint le plan.



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

- Parcelle ZS31 : 2 petites granges de proximité immédiate peuvent être juxtaposées pour une construction unique puisqu'elle représente à elle 2 plus de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sont dans le hameau « Cour Pelherbe »
- Parcelle ZS135 (31718 m<sup>2</sup>) : elle présente dans sa partie est une enclave de 1471 m<sup>2</sup> située entre 3 parcelles urbanisées et urbanisable (ZS2., 13, 19) et est classée A mais n'a pas de fonction et d'utilisation agricole (actuellement poulailler familial). Un CU optionnel sur la parcelle totale a été refusé le 20/12/2017 car c'était une parcelle agricole. Aussi ils ont demandé une division parcellaire géométrée par un cabinet de géomètre en vue de faire un logement de fonction agricole. Un nouveau CU opérationnel a été refusé par le maire de Teillay le 08/12/2018. Ils font donc une demande de STECAL pour cette parcelle issue de la division parcellaire afin de soutenir la transmission et installation en jeune agriculteur d'un des membres de l'indivision MORIN. Elle joint le document du géomètre et l'avis de l'ARS.



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

BB C15 22/11/2019 Mme HOUDIN et M. HOUTBOIS BAIN DE BRETAGNE et PLECHATEL indique que dans l'OAP entrée Est – HAUTE CHAPELLE, le tracé de la voie principale de l'OAP ainsi que l'emplacement réservé n°122a induisent le fait de démolir un bâtiment sur la parcelle cadastrée YN326 ainsi que de poser des réseaux sur la parcelle YN669 très près d'un bâtiment existant pouvant mettre à terme celui-ci en péril. L'emplacement réservé n°122a apparut lors de l'élaboration du PLUiH, a vocation à amener des réseaux sur le secteur Nord de la haute Chapelle classé en zone 1AUC1. Les réseaux sur lesquels ce secteur doit se raccorder se trouvent dans le carrefour de la rue de la Haute Chapelle et de la RD3772 ce qui nécessite donc une extension de réseaux. Le fait de déplacer vers l'est d'une cinquantaine de m l'emplacement réservé permettra à la même occasion le confortement et le renouvellement des réseaux présent dans la première partie de la rue de la Haute Chapelle. En termes de nuisances, le secteur d'aménagement au nord de la rue de la Haute Chapelle représente une surface d'environ 8 ha et selon l'OAP la densité en logement demandée devra être en moyenne de 30



logements /ha et comptera donc à terme environ 240 logements et par équivalence environ 480 véhicules. L'OAP indique également que ce secteur devra avoir 2 entrées/sorties ce qui divisera le flux en deux parties et représentera quand même environ 240 véhicules arrivant en face de sa maison (parcelle YN28) et à moins de 90 m de plusieurs habitations existantes. Ce nouveau flux engendrera de nombreuses nuisances : bruits, pollution, difficultés de circulation ... Celles-ci ont-elles été appréhendées ? En complément, l'OAP prévoit la requalification du carrefour en lien avec l'arrivée du nouveau flux de véhicule (environ 240 VL). Cet aménagement s'insérant dans un contexte bâti et sur un carrefour existant « compliqué » ne laisse que peu de place pour la reconfiguration de ce secteur tout en garantissant la sécurité des différents usagers (piétons, cyclistes, vl...). Il serait donc préférable que l'emplacement réservé et le carrefour à requalifier soit déplacé vers l'est dans un espace moins contraint. De plus il confortera le point de proximité envisagé par la ville. Mme HOUDIN et M. HAUTBOIS demandent donc que soit déplacé l'emplacement réservé 122 a vers l'est et l'OAP « Entrée est-Haut Chapelle » soit également modifié en conséquence (ils joignent un plan).

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

#### Grand Fougeray

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

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

GF O3 24/10/2019 M. BARMÉ LE GRAND FOUGERAY s'étonne au nom de l'indivision que les parcelles 120-165-166-167 route de Derval soient les seules parcelles classées en zone boisée classée alors qu'elles étaient classées constructibles lors du dernier PLU et qu'ils avaient eu un certificat d'urbanisme. Le Maire lui aurait assuré deux fois que ce terrain n'intéressait pas la commune, d'autant qu'une surface de 5000 m<sup>2</sup> au nord de la route est entourée d'un mur de 3.2 m de haut en parfait état. Il lui avait pourtant semblé que le PLU du Grand Fougeray avait souhaité éviter d'éparpiller les logements et les rassembler dans le bourg. Dans ce cas pourquoi se priver d'un terrain de 15000 m<sup>2</sup> dans le Grand Fougeray « intra-muros ». Il demande donc de changer le classement de ce terrain pour le remettre constructible car la zone boisée ne présente aucun intérêt pour la commune ou pour les habitants. Il signale aussi qu'ils ont réglé deux fois des droits de succession basés sur le prix d'un terrain constructible et estime qu'avec ce nouveau PLU ils n'héritent d'un terrain qui ne leur occasionne que des frais et des soucis.

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

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

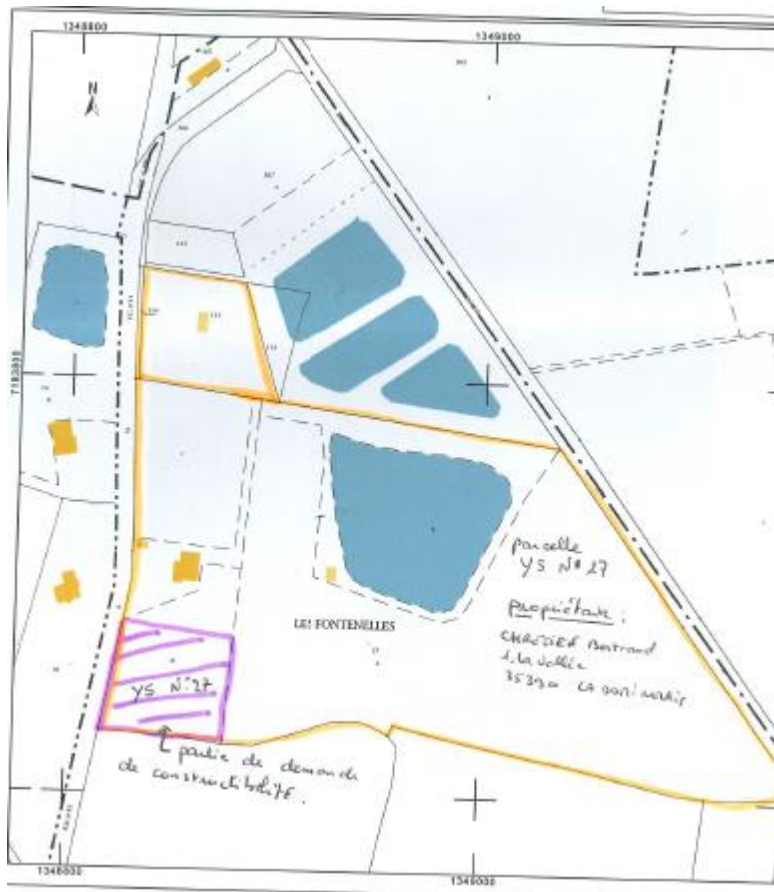
GF O6 29/10/2019 M et Mme BEAUVAIS LE GRAND FOUGERAY demandent à garder les parcelles YP3 et YP4 constructibles comme actuellement. Ils souhaitent déposer un permis de construire pour un logement locatif sur YP3. Sur l'autre parcelle ils souhaitent garder la partie constructible derrière la rénovation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



GF 07 29/10/2019 M. GAUTIER, LA DOMINELAIS ne trouve pas d'article concernant l'emprise au sol des logements d'habitation. Il trouve la règle des 2 m concernant la distance entre les constructions et les limites séparatives étonnantes, c'était 3 m avant.

GF 08 29/10/2019 M. LAVOLEE LE GRAND FOUGERAY demande que la parcelle YP86b soit changée de destination pour devenir constructible. De même qu'un lot puisse être déclaré constructible sur la parcelle YP 138 anciennement 92 dans la continuité de la parcelle 139 qui est construite actuellement.

GF 09 30/10/2019 M et Mme CHRETIEN LA DOMINELAIS indique avoir déposé un courrier relatif à une partie de la parcelle YS 27d leur appartenant. Ils ont constaté que la partie constructible devant leur maison a été réduite d'environ 500 m<sup>2</sup> et ne comprennent pas cette modification. Par ailleurs, les parcelles YV51, ZM119 et CD157 et 158 sont classées en zone constructibles (ils joignent le plan). Aussi au titre du principe d'égalité ils demandent le motif de la non constructibilité de la partie « d » de leur terrain par rapport aux parcelles nommées. Ils attirent l'attention sur le fait qu'on leur indique qu'il faut préserver les espaces agricoles. Cela ne semble pas être le cas pour ces parcelles. Ils joignent un plan d'ensemble des parcelles. Pour ce qui concerne la parcelle YS27d, elle n'est pas exploitée. Elle est simplement entretenue par leurs propres moyens. Aussi au même titre que parcelles ci-dessus nommées, ils demandent le classement en zone constructible de la partie d de la parcelle YS27. Pour information, ils signalent que les parcelles YS 19, 20, 21 qui figurent en zone A sont boisées de sapin et non exploitées. Dans leur observation ils souhaitent apporter un complément suite à une rencontre avec le maire et avec M. Ruault. Concernant la partie constructible de leur maison, pour l'arrière de leur maison, ils sollicitent le réajustement de la partie constructible en limite de la partie « c » de la parcelle YS 27, puisque suivant le service urbanisme, il ne semble plus obligatoire d'avoir par rapport aux lagune une longueur de 100 m. Pour la partie devant leur maison, ils demandent que soit remise la bande de terrain d'environ 200 m<sup>2</sup> conformément au plan de la carte communale. Concernant la partie « d » de la parcelle YS27 ils maintiennent leur demande pour que cette partie de terrain d'environ 2000 m<sup>2</sup> soit classée en constructible en vue d'une équité par rapport aux terrains YV 51, ZM 119, CD 157 et 158 de la commune. Il leur a été indiqué que le terrain YV51 était classé constructible suite à des travaux anciens réalisés dans cette rue pour les réseaux et que les riverains avaient payé la PVR. La PVR n'existant plus depuis des années, les dernières constructions de cette rue n'ont pas dû payer et par ailleurs, si enjeux financiers étaient à considérer pourquoi cette parcelle n'a pas été classée en zone de densification 1AUa ou b ou 2AU a ou b ? Pour les parcelles CD157 et 158, il leur a été dit que celles-ci peuvent être coupées pour une partie constructible et une agricole au motif de l'on a délimité celles-ci suivant les limites cadastrales notamment lors de l'élaboration de la carte communale. Dans ce cas quelle est la règle de découpage des parcelles puisque plusieurs terrains rue Bertrand Dugesclin (après le cimetière) et le leur ont été coupés en deux zones sans tenir compte des limites cadastrales. Concernant le terrain ZM119, il semble que cette parcelle agricole ait été mise constructible par rapport à un réajustement de zone humide. Pourquoi avoir pris sur cette parcelle agricole exploitée alors que sur leur terrain la partie « d » n'est pas exploitée ?



GF O10 30/10/2019 Mme MESNAGE, SAINTE ANNE SUR VILAINE s'interroge sur le déclassement des parcelles boisées du marais de Sainte Anne sur Vilaine. Les parcelles étaient classées en EBC au niveau de la carte communale et se retrouve sans désignation particulière dans le projet de PLUi. Ce déclassement entraîne un risque fort de destruction d'une plante rare et menacée en Bretagne, la Fritillaire pintade (*Fritillaria meleagris* L.). Le marais de Sainte Anne abrite une grosse partie des dernières populations de cette plante en Bretagne, celle-ci ayant subi une très forte régression du fait de la destruction des prairies inondables (son habitat d'origine) pour leur mise en culture. Cette plante remarquable a ainsi petit à petit trouvé refuge dans les marais au niveau des talus, haies et dans les parcelles boisées. Certains bois du marais de Sainte Anne comptent aujourd'hui plusieurs milliers de pieds de cette plante à bulbe fleurissant au tout début du printemps. Ce sont les plus grosses populations pour la Bretagne, la plante ayant disparu d'autre commune du marais où celle-ci était autrefois présente (Langon, Brain s/Vilaine). La plante est de ce fait inscrite sur la liste rouge régionale comme menacée (liste rouge régionale pour la flore vasculaire établie en 2015 par le Conservatoire Botanique national de Brest). Afin de garantir la conservation de cette plante sur le long terme, il est donc nécessaire de maintenir son habitat en protégeant les bois du changement d'affectation (labour), en maintenant leur ancien statut d'EBC, ou à minima en les désignant comme élément remarquable du paysage comme cela a été fait pour les haies de la commune.

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

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

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

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



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

GF O16 08/11/2019 Mme DUTEMPLE LE GRAND FOUGERAY indique avoir obtenu la possibilité de construire sur un terrain situé dans le cœur du village de La Bourdonnais (zone AH du PLU de 2018). Elle ne comprends pas la remise en question de cette constructibilité quelques mois après l'autorisation donnée (elle joint un courrier GF C1). Par ailleurs, elle est propriétaire d'une maison en face et aimerait qu'il soit possible de changer la destination d'une petite étable de 40 m<sup>2</sup> en extension de cette maison (également une soue à cochon en section ZT).

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

GF O18 08/11/2019 M. DE PIOGER BAIN SUR OUST, pour des parcelles au GRAND FOUGERAY souhaite pour la parcelle 56 Le Halay que l'ensemble des bâtiments soit pastillé avec une étoile rouge. La parcelle 253 La



Machetais, partie sud devrait être constructible le long de la route de Beslé car elle est comprise en 2 maisons d'habitation et la route de Beslé est équipée des réseaux. La parcelle 132 Les Jousardais est pastillée avec une étoile rouge : il demande que le bâtiment de la parcelle 131 le soit aussi comme il était prévu il y a 4 ans.

GF O19 21/11/2019 M. LEFEUVRE LE GRAND FOUGERAY indique avoir déposé à la mairie de Bain de Bretagne ses doléances à propos de la parcelle 221 section XC.

Courrier : Sa demande concerne le rétablissement dans la parcelle 221 XC du village de la Conriere au Grand Fougeray du terrain constructible d'une surface de 3120 m<sup>2</sup> en l'intégrant au STECAL du Tertre Rioux. Vu le conetxt de l'implantation du bâtiment, il n'y a pas de surface d'épandage possible car la distance entre les habitaton est de 80m. M. le Maire du Grand Fougeray indique sur le même courrier qu'il ne voit pas d'inconvénient à l'extention du STECAL du tertre Rioux selon le plan joint par M. LEFEUVRE et appuie sa demande.

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

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

GF O22 22/11/2019 M. GOGUET, SAINTE ANNE SUR VILAINE est propriétaire d'une parcelle ZW267 à La Hordrais, près de la future zone de loisir. Il souhaite que cette parcelle soit incluse dans la zone de loisir. Celle-ci avait été retenue par la mairie qui lui avait fait une proposition d'achat en vue d'un aménagement futur. Il en a discuté ce jour avec le Maire de Sainte anne qui l'a incité à faire la démarche.

GF C1 08/11/2019 Mme DUTEMPLE LE GRAND FOUGERAY (voir aussi GF O16) demande de vouloir étudier la possibilité d'inclure son terrain situé à la Bernardais ZT 50, 51, 109, 110 comme il l'est actuellement pour pouvoir construire une maison d'habitation traditionnelle ou écologique sur la même partie qu'avant désignée au PLU de 2018. Elle précise qu'il s'agit d'une jolie parcelle de 1436 m<sup>2</sup> arborée et clôturée. Il reste aussi des portions de murs de l'ancienne maison dont un mur mitoyen avec l'habitation voisine. Un puits couvert se trouve dans le jardin devant. Elle joint des photos de la maioasn qu'elle a du faire abattre (lorsqu'elle aa cheté en 2002) pour des questions de sécurité (à la demande de la voisine qui avait obtenu un arrêté préfectoral alors que la maison était toujours habitée) ainsi que les erstes des murs actuels après démolition. Ce terrain est situé en plein cœur du village entre duex habitations et a fisant face à une autre. D'autre aprt, elle demande la possibilité d'inclure une parcelle de terre située au Domaine de La Grée, section ZV73 d'une contenance de 9710 m<sup>2</sup> en zone verte ou boisée, parcelle qui n'est plus agricole depuis plusieurs année sur laquelle ils ont planté des arbres, parcelle à usage de loisir (en 2005 ils ont planté sur cette parcelle et sur la ZR 3 environ 1700 arbres).

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





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

### Crévin

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

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

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

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

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

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

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

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

C O9 14/11/2019 14/11/2019 M. THELOHAN, CHANTELOUP, notant la volonté de la commune de développer les commerces et services autour de la rue des Calvaires et des sports, trouve surprenant que l'accueil des nouvelles constructions ne se fasse que du côté est du bourg de part et d'autre de la route de Corps Nuds, d'autant qu'un terrain (et le seul de la commune) situé à toute proximité sur centre bourg est classé en 2AU. La raison de ce classement serait l'étroitesse de la rue des champs, argument qui semble surprenant quand on voit le nombre de rétrécissements créés (La Regere, rue des clavaires, lotissement Cruraux ...) pour ralentir les



véhicules. On évoque « dans le bourg » plutôt une autre raison. Par ailleurs, dans l'OAP Les Cruraux ilot A, on voit une création de voie débouchant sur la RD41 à un endroit où l'on a aucune visibilité sur le centre bourg. De plus cette extension de l'urbanisme vers Corps Nuds s'approche de la ligne THT et réduit le corridor écologique identifié entre l'étang de Venon et le ruisseau de Londehinais. Concernant l'emplacement réservé n°10, cette extension du cimetière (si on peut en discuter la nécessité vu le nombre d'emplacement encore disponible et le nombre de concession en état d'abandon) semble ne pas avoir d'accès possible pour les véhicules à partir du cimetière existant.

C O10 14/11/2019 M. ERNEST, LE PETIT FOUGERAY, propriétaire d'un bâtiment sur Le Defaix, indique qu'il fait en réalité 100 m<sup>2</sup> et non pas 60 m<sup>2</sup> comme indiqué. La partie bois fait bien partie du total de la surface (mur encore existant à l'intérieur soit au total 100 m<sup>2</sup>). Pour le bâtiment 54, il y a effectivement 250 m<sup>2</sup>. Il voudrait par contre pouvoir construire « séparément » une maison à la place du hangar, en continuité au lieu de faire une extension du bâtiment 54.

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

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

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

C O14 14/11/2019 M et Mme SAUMON, CHANTELOUP souhaitent que l'intégralité de la parcelle AB497 soit classée en totalité en zone UA, dans un souci de cohérence par rapport à l'ensemble de leur terrain. Ils ont un projet de carport (abris voiture de moins de 40 m<sup>2</sup>) sur la parcelle et ils craignent que le classement proposé ne les empêche de réaliser ce projet.

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

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

C C1 31/10/2019 Mme JAOUEN POLIGNE souhaite vendre une maison en terre et en pierre située sur les parcelles ZM224 et 226 lieu-dit Montrou. La maison n'a pas été habitée depuis le 19<sup>ème</sup> siècle. Le mur en terre est en très mauvais état et le mur en pierre n'a pas non plus été entretenu. Une partie de la maison est classée « petit patrimoine bâti ». Elle ne sait pas quelle partie de la maison est classée. Elle souhaite que ce classement soit supprimé pour faciliter l'entretien et la rénovation de cette maison. Elle signale avoir rencontré le maire et sa première adjointe en juin 2019. Ils s'étaient accordés sur la possibilité de rénovation et surélévation de l'existant jusqu'au faitage de la maison mitoyenne, destruction de la partie en terre autorisée, extension possible jusqu'à 150 m<sup>2</sup> (en incluant la surface actuelle), construction possible d'une dépendance de type garage d'environ 50 m<sup>2</sup>. Actuellement elle ne sait pas si elle a l'obligation ou non de conserver le porche et dans quelle mesure des ouvertures peuvent être réalisées dans le mur en pierre afin de lier les 2 parties de la

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

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

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



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



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

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

C C7 21/11/2019 MME CAILLIBOT, LAILLE indique que suite à une donation elle est propriétaire de 3 parcelles d'une surface totale de 16320 m<sup>2</sup> au lieu-dit les communs à Crévin (ZA349, 352, 350). Elle a découvert une grande zone naturelle non existante au préalable qui empiète énormément sur le terrain et une surface à bâtir d'environ 8500m<sup>2</sup>. Elle ne comprend pas cette décision à la vue du lotissement construit en face. Elle souhaite faire part de son opposition. Elle joint l'OAP « rue de la promenade où on voit la partie réduite de ses parcelles. On lui a sous-entendu qu'il serait préférable qu'un opérateur privé acquiert l'ensemble de la parcelle pour une

opération d'ensemble. Elle a déjà vécu ce type de vente avec les terrains de sa mère à côté de la mairie de Crévin. Elle ne s'opposera pas à vendre ses deux parcelles d'une contenance d'environ 8500 m<sup>2</sup> à un aménageur mais elle souhaiterait que lui soit accordé de construire 2 maisons sur 2 parcelles privées (entre 800 et 1500 m<sup>2</sup> chacune) avec accès direct sur la route pour ses 2 filles. Elle souhaiterait que ces parcelles ne soient pas intégrées à l'OAP et qu'on la laisse faire une petite opération privée indépendante. Elle fera son affaire personnelle du système d'assainissement et autre.

### Tresbœuf

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

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

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

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

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

T O6 09/11/2019 Mme NEUVEU, LALLEU demande quelles sont les solutions de rénovation possibles pour les bâtiments patrimoniaux (pierre de bâti ancien, moëllan etc...) d'une surface inférieure à 60 m<sup>2</sup>. Cela l'interroge : tomberont ils en ruine ? De son point de vue ils sont à protéger notamment dans le lieux-dits ou parfois plus rien de construit n'est possible dans le nouveau PLUiH.

T C1 28/10/2019 M et Mme PERRIN (voir T O1) demande d'intégrer 2 terrains à construire dans le PLUiH. Ces terrains situés dans le Haut Pussac (ZP221, 226) ont été viabilisés en 2007 avec station d'épuration autonome, eau, électricité, téléphone. Un permis de construire a été accordé en 2007, la taxe des espaces naturel a été acquitté (1948€) (feuille joint) et non remboursé. Pour des raisons personnelles, la construction n'a pas eu lieu. Toutefois compte tenu de la situation de ces terrains aujourd'hui bordés au sud par une surface boisée, au nord par 3 maisons, ces terrains ont un accès privé et aucune surface agricole dans les environs. Ils estiment logiques que ces terrains viabilisés qui ont couté cher soient intégrés en zone constructible d'autant plus que sinon ils deviendront des friches. Ils apprennent que la commune a proposé un terrain à la Goupillère pour 3 terrains viabilisés. On peut comprendre que l'objectif du PLUiH soit de rapprocher les nouvelles habitations des bourgs mais leur cas est particulier : le village de Pussac est situé dans une enclave (2 en France) à proximité d'Ercé en Lamée (1.2 km) et à 4 km de Tresbœuf. Ces 2 villages, Haut et Bas Pussac ont été entièrement rénové et sont très prisés pour la location et la tranquillité qu'ils procurent. Ils nous invitent à venir constater sur place. Ils précisent qu'une demande récente au conseil municipal de Tresbœuf, conseillée par M. ROUAULT chargé du PLUiH à BPLC a reçu un avis défavorable. Ils demandent à Madame le Maire son avis qui leur a dit qu'il fallait s'adresser à la commission d'enquête lors de l'enquête publique, commission qui pourra prendre une décision positive. Joint le permis de construire.

T C2 14/11/2019 M. LOUIS (parcelles 88), Mme PARIS (parcelle 90) M. PHILIPOT (parcelle P PE 261), M. ESNAULT (parcelle 94), Mme DELAMARRE (parcelle 197), M. FOUCAULT (parcelle 277), SAULNIERE indiquent que dans le dossier il est écrit que l'objectif du PLUi était dans les 10-15 ans de constituer un projet cohérent et fédérateur dans un périmètre intercommunal, d'avoir un document applicable à toutes les communes, de mettre à jour les règles d'urbanisme local pour intégrer les réalités économiques locales en évitant notamment



le mitage de l'espace agricole. Ils constatent au final que les seules zones retenues et susceptibles d'être urbanisées sont les centres bourgs exclusivement, possiblement les STECAL, les bâtiments anciens exigeant une forte rénovation (n°63.64.65.66). Sont exclus de fait les « gros hameaux » comme La Sorais qui présentent des configurations dites de « dents creuses » pouvant contribuer à la préservation des intérêts agricoles, par une absence de mitage, dans la perspective d'un besoin de construction à terme, à la diversification harmonieuse et la revitalisation des hameaux (une demande de tels espaces de qualité de vie existe), aux soucis des personnes âgées qui ne peuvent utiliser librement leur biens à des fins de prévoyance ou de transmission (le SCoT le préconise), à l'utilisation judicieuse d'espaces vacants, sans vocation agricole. De plus ces hameaux sont équipés de tous les réseaux, présentant de fait une viabilisation à moindre coût, voire nulle pour les finances communales. Dans ce contexte mais aussi dans un contexte plus particulier, les habitants de La Sorais ont des difficultés à comprendre, à titre de comparaison quelques dispositions générales appliquées diversement comme une zone A sur La Sorais à Saulnières, une zone Ah à Le Vil au Petit Fougeray. Pourtant les configurations sont comparables selon eux. Ils indiquent que La Sorais est équipée de tous les réseaux publics, y compris le tout-à-l'égout. Les parcelles visées sont d'un accès aisé aux voies existantes. Elles n'ont à l'évidence aucune vocation agricole. Actuellement, la vocation de La Sorais est résidentielle, sans caractère agricole et ne lèse pas la profession agricole. A Terme, La Sorais a également une vocation résidentielle évidente. Ils demandent pourquoi Le Vil est classé en zone Ah et La Sorais en zone A, sur quel critère objectif ? Selon eux, La Sorais n'a pas de potentiel agricole pour les surfaces concernées et répond tout autant sinon mieux à la définition de la zone Ah. En revanche on peut considérer que Le Vil présente de nombreuses « dents creuses » dont les surfaces sont très conséquentes. Ils demandent si ce hameau est pourvu du tout à l'égout, quelles dessertes pour les parcelles, quels réseaux ? Ils demandent donc une compensation et une requalification en zone Ah des surfaces de La Sorais, au moins les plus réduites qui sont sans capacité agricole mais de capacité suffisante pour être constructibles.