

BAIN-DE-BRETAGNE  
LA BOSSE-DE-BRETAGNE  
CHANTELOUP  
LA COUYÈRE  
CREVIN  
LA DOMINELAIS  
ERCÉ-EN-LAMÉE  
GRAND-FOUGERAY  
LALLEU  
LA NOË-BLANCHE  
PANCÉ  
LE PETIT-FOUGERAY  
PLÉCHÂTEL  
POLIGNÉ  
SAULNIÈRES  
SAINTE-ANNE-SUR-VILAINE  
SAINT-SULPICE-DES-LANDES  
LE SEL-DE-BRETAGNE  
TEILLAY  
TRESBOEUF



# PLUI-H

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

# TABLEAU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET DE PLUI-H SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

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

## **INTRODUCTION**

**Ce document constitue une synthèse de la prise en compte des avis émis par le public et la commission d'enquête publique.**

### ANALYSE ET PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Thème	Référence	Nom	Commune	Réponse BPLC
Autre	CO16	PIROLLEY Marjorie	Crevin	Le terrain concerné est la parcelle ZB n°335. La limitation des vitesses sur la RD tout comme l'amélioration de visibilité sont hors champ d'application du PLUiH et relèvent de la compétence du Département. Ces observations n'appellent aucune modification. <u>La réalisation de cheminements piétons jusqu'au hameau du Menhir n'est pas programmée à ce jour.</u>
Autre	RE22	DUJOL Benoit	L'ensemble du territoire	La stratégie retenue par la collectivité va dans le sens de cette observation. Le PLUiH protège certains éléments (linéaires bocagers, arbres isolés) au titre de l'article L.51-23 du Code de l'urbanisme. Conformément à ce qui est présenté dans le tome 3 du rapport de présentation (Axe 11 : La trame verte et bleue), seuls les bois représentant un intérêt écologique ou paysager significatifs, dont ceux inclus en site Natura 2000, sont classés en espaces boisés classés. Une partie des modifications demandées a donc été prise en compte.
Autre	RE21	Terrien Flavie	L'ensemble du territoire	La servitude de protection des captages d'alimentation en eau potable (servitude AS1) a été complétée.
Autre	GFO10	MESNAGE Cecile	Sainte-Anne-sur-Vilaine	Voir référence RE22.
Autre	GFO4	MERCIER Jean-François	L'ensemble du territoire	Les articles 3.1.2.1 des zones UA, UB, UC, UL et UE prévoient que dans les opérations d'ensemble, toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement doux (vélo, piéton). De nombreux emplacements réservés ont de plus été mis en place en vue de la création de liaisons douces. Cette observation n'appelle donc aucune modification.
Autre	BBO1	CAILLIBOT Christian	Bain-de-Bretagne	Des travaux ayant permis l'amélioration de la capacité des réseaux EU et EP en 2014, ce secteur a été intégré en zone 1AUcf (1,4 ha, 29 logements).
Autre	GFO15	BRIAND Evelyne et DUBOIS Marie-Françoise	La Dominelais	Le calvaire a été repéré en tant qu'« élément bâti à protéger » dans le règlement graphique.
Classification bâtiment	GFO5	TESSIER Roger	La Dominelais	Ce point a été vérifié. Mme Tessier a arrêté son exploitation et Mr Bricault n'utilise plus les bâtiments de Mme Tessier. Il s'avère par ailleurs que les 2 étoiles (576 et 577) sont à supprimer, les deux bâtiments étant déjà des habitations.
Classification bâtiment	BBO29	CHENOT Bastien	Pancé	18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau La Cour Hautière n'a pas été retenu en raison de la présence d'un bâtiment agricole (voir annexe n°1 du tome 1 du rapport de présentation) et de la faiblesse des potentialités d'accueil de nouveaux logements en densification (voir critères de sélection point 4.2 du tome 3 du rapport de présentation), étant précisé que le terrain concerné n'est pas situé en densification. Ce point n'a donc pas été modifié. Plusieurs dispositions de la zone A vont dans le sens de la seconde observation (rénovation des bâtiments existants, extensions des habitations existantes, changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, dont certains situés sur le hameau de la Cour Hautière). Cette observation n'appelle donc aucune modification.
Classification bâtiment	BBO25	DUDOUE	Bain-de-Bretagne	Le bâtiment concerné (tôle/parpaings), situé sur la parcelle WA n°15, ne répond pas aux critères retenus pour la sélection (voir point 7.5 du tome 3 du rapport de présentation). Il n'est donc pas envisagé de le désigner comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Classification bâtiment	BBO24	DEBROISE Julien et Elise	Ercé-en-Lamée	Le bâtiment concerné, situé sur la parcelle YM n°30 répond aux critères retenus pour la sélection (voir point 7.5 du tome 3 du rapport de présentation). Il a donc été désigné comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
Classification bâtiment	GFC2	RUANLT Hervé	Grand-Fougeray	Le bâtiment situé sur la parcelle YS n°58 répond aux critères retenus pour la sélection (voir point 7.5 du tome 3 du rapport de présentation). Il a donc été désigné comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Celui situé sur la parcelle YS n°50 (fortement remanié, apparence de hangar, tôle fibro) ne répond pas aux critères retenus pour les changements de destination.
Classification bâtiment	GFO14	MENAGER André	Grand-Fougeray	Le bâtiment concerné, situé sur la parcelle YH n°66 répond aux critères retenus pour la sélection (voir point 7.5 du tome 3 du rapport de présentation). Il a donc été désigné comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
Classification bâtiment	GFO13	LELIEVRE Jean Paul	La Dominelais	Le diagnostic agricole réalisé en 2017 indique que les bâtiments sont liés aux exploitations agricoles de l'EARL Sequoia M.Lelièvre, Cette exploitation a cessé en 2019. Cette observation n'appelle pas de modification, seules les désaffectations antérieures à 2017 étant prises en compte.
Classification bâtiment	GFO12	COLLIN Michel	Saint-Sulpice-des-Landes	L'annexe du règlement n°5d a été corrigée (inversion des photos relatives aux bâtiments n°543 et 544).
Classification bâtiment	RE44	DOMAIN LOIC	Chanteloup	18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau des Quatre Routes n'a pas été retenu en raison de l'impact paysager et des risques liés à l'urbanisation diffuse linéaire le long de la RD (voir critères de sélection point 4.2 du tome 3 du rapport de présentation). Il n'est donc pas envisagé de modifier ce point. Concernant le projet de rénovation, le règlement de la zone A permet la rénovation des bâtiments existants. La création d'une annexe et d'une extension est rendue possible pour une habitation, ce qui n'est pas le cas du bâtiment concerné actuellement.
Classification bâtiment	RE24	Anonyme	Tresboeuf	Les 4 bâtiments concernés, situés sur les parcelles ZR n°47, 49, 60 répondent aux critères retenus pour la sélection (voir point 7.5 du tome 3 du rapport de présentation). Ils ont donc été désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
Classification bâtiment	BBC4	DELAUNAY Gilbert et Nicole	La Couyère	La création d'un périmètre délimité des abords, permettant l'ajustement du périmètre de 500 mètres autour du Château du Plessis (servitude AC1), est toujours à l'étude. Il est envisagé de l'intégrer via une procédure d'évolution ultérieure du PLUiH.
Classification bâtiment	RE11	LEGENDRE	La Dominelais	L'étoile a été décalée vers le sud, le bâtiment repéré étant l'ancienne étable au sud de la maison.
Classification bâtiment	RE12	MORICEAU	La Dominelais	L'étoile a été supprimée, le bâtiment désigné étant bien une habitation.
Classification bâtiment	CC1	JAOUEN Michèle	Poligné	Le bâtiment concerné est en zone Ah et n'est pas classé en « petit patrimoine bâti » dans le PLUiH. Le règlement écrit du PLUiH ne fait pas obstacle aux travaux évoqués dans l'observation (rénovation, surélévation, destruction partielle, extension, construction d'une annexe). Cette observation n'appelle donc pas de modification. Il est précisé néanmoins que ce bâtiment est à considérer comme une « construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural » (voir définition dans le lexique du règlement écrit). Sur l'ensemble du territoire, les travaux envisagés sur ce type de constructions sont soumis à permis de démolir (article Ah 1.2.7) et à certaines conditions (article Ah 2.2.2.).

Classification bâtiment	BBO11	JAHENY Karine	La Dominelais	Il est indiqué dans l'observation que l'EARL Gandeboeuf a cessé son activité en 2005. Le diagnostic agricole réalisé en 2017 indique que les bâtiments sont liés à l'exploitation agricole de l'EARL de la Chouanière. Après vérification, ce bâtiment n'est plus en activité depuis 2017. La couleur de l'étoile a donc été modifiée.
Classification bâtiment	BBC11	TESSIER Roger	La Dominelais	Voir référence GFO5
Classification bâtiment	BBO10	TESSIER Maurice	La Dominelais	Voir référence GFO5
Classification bâtiment	GFO8	LAVOLLEE Gilles	Grand-Fougeray	Il n'est pas envisagé de rendre constructible la parcelle YP n°86b (bâtiments isolés), ni de désigner les bâtiments comme pouvant changer de destination (voir critères de sélection point 7.5 du dans le tome 3 du rapport de présentation), ni d'intégrer la parcelle YP n°138 à la zone UB (en extension, exploitée, en intégralité dans la marge de recul de la RD, hors zone d'assainissement collectif).
Classification bâtiment	RE2	RIBOT odile	La Dominelais	Le bâtiment concerné est effectivement une habitation. L'étoile a donc été supprimée.
Constructibilité parcelles	BBC12	PRINCEN Jean-Marie	Pancé	La délimitation du STECAL a été maintenue telle que dans le projet de PLUiH arrêté.
Constructibilité parcelles	BBO34	MARCHAND Philippe	Teillay	La parcelle ZT n°111 n'a pas été rendue 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 point 4.2 du tome 3 du rapport de présentation).
Constructibilité parcelles	BBO32	MOREL Michel	Le Petit-Fougeray	Le terrain concerné est la parcelle WB n°349. La parcelle n'a pas été rendue 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 point 4.2 du tome 3 du rapport de présentation).
Constructibilité parcelles	BBO30	LUNEL Robert et Odette	La Bosse-de Bretagne	La parcelle ZN n°52 est maintenue en zone N du PLUiH, en raison de la présence d'une zone humide et d'une zone inondable. Il est précisé que l'atlas des zones inondables est élaboré par la DDTM.
Constructibilité parcelles	BBO28	GIBOIRE Patrick	Teillay	La parcelle ZL n°90 représente environ 7000 m <sup>2</sup> et est située en extension du bourg (pré). Elle n'a pas été intégrée en zone AU à vocation d'habitat, au regard de l'obligation de compatibilité du PLUiH avec le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine en matière de production de logements.
Constructibilité parcelles	BBO27	ROBIN Fabien	Ercé-en-Lamée	Il n'a pas été envisagé de créer de STECAL à ce stade de la procédure (activité non existante lors de l'inventaire et projet d'implantation en cours dans le parc d'activités des Ajoncs d'Or).
Constructibilité parcelles	BBO23	LAIR-DUBRAY Maxent	Pancé	La Collectivité maintient la parcelle AB n°220 en zone 2AUB, afin de permettre une urbanisation par opération d'ensemble de ce secteur.
Constructibilité parcelles	BBC10	GENDROT Albert	Chanteloup	18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau Pouez n'a pas été retenu, en raison de son éloignement par rapport au bourg et des faibles capacités de densification restantes (voir critères de sélection point 4.2 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.
Constructibilité parcelles	BBO21/BBC9	LEGENDRE Marcel	Saint-Sulpice-des-Landes	Les parcelles ZL 89 (0,35 ha) et 92 (0,5 ha) restent inconstructibles, la Collectivité souhaitant limiter l'urbanisation diffuse en entrée de bourg et resserrer le développement autour de la zone desservie par l'assainissement collectif.

Constructibilité parcelles	BBO20/BBC8	PIEL Michel	Pléchâtel	La parcelle ZR n°211 a été intégrée au STECAL Ah, afin d'intégrer le projet de division en cours.
Constructibilité parcelles	GFO22	GOGUET Jackie	Sainte-Anne-sur-Vilaine	La parcelle ZW n°264 a été intégrée au STECAL NLE, dont le périmètre a par ailleurs été ajusté au plus près des besoins (avis CDPENAF et Commune) pour le développement de la halte nautique (en bordure de la Vilaine), du restaurant et d'une aire de camping.
Constructibilité parcelles	GFO19	LEFEUVRE Gilbert	Grand-Fougeray	La parcelle XC n°221 est située en extension du hameau Le Tertre Rioux. Elle n'a pas été intégrée en zone Ah, la collectivité souhaitant limiter les potentiels d'extension d'urbanisation en dehors des bourgs.
Constructibilité parcelles	GFO17	BEURION Elisabeth	Grand-Fougeray	Ces deux parcelles restent inconstructibles, les objectifs de production de logements fixés par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine ayant déjà été atteints sur la commune : <ul style="list-style-type: none"> <li>- XC n°195 d'une superficie de 7010 m<sup>2</sup> (extension, corridor écologique),</li> <li>- YO n°02 d'une superficie de 1 ha (extension).</li> </ul>
Constructibilité parcelles	GFO11	BEURION-BIGOT Elisabeth	Le Sel-de-Bretagne	Les parcelles WB n° 172, n° 173 a et le nord de la parcelle WB n°566 restent inconstructibles, les objectifs de production de logements fixés par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine ayant 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. Le zonage n'a donc pas évolué sur ce point.
Constructibilité parcelles	CE2/RE42	Bonnard Franck	La Couyère	Un zonage N a été retenu pour la parcelle C n°184 du fait de l'existence d'une ancienne carrière (aujourd'hui remblayée) et du risque d'instabilité des fondations. Il s'agit d'une parcelle en sortie de bourg insérée dans un contexte naturel paysager et boisé et non desservi par les réseaux, à la différence de la parcelle C n°190 citée. Maintenu en zone UB 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. Ce n'a donc pas été pris en compte.
Constructibilité parcelles	BBC7	VIELEROBE Patrick	Ercé-en-Lamée	Le périmètre du STECAL Ae a été délimité de façon trop restreinte pour permettre l'évolution de l'activité de fabrication de palettes existante telle que décrite (construction d'un hangar de stockage de 1500 m <sup>2</sup> sur la parcelle n°22 et 157). Le périmètre a donc été ajusté, étant précisé que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le jardin d'habitation situé au nord-ouest a été exclu du périmètre Ae.</li> <li>- Un zonage Ae1 a été mis en place sur les espaces dédiés au stockage (sud des parcelles n°22 et 157 ; nord de la parcelle n°103).</li> </ul>
Constructibilité parcelles/Ae	BBC6	BEAUFILS Hervé	Poligné	Le périmètre du STECAL Ae a été délimité de façon trop restreinte pour permettre l'évolution de l'activité de transport existante. Le périmètre a donc été agrandi avec un zonage Ae1 (permettant la création de stationnements) sur les parcelles 18 et 60, étant précisé que seules les extensions des bâtiments existants sont autorisées dans la marge de recul associée à la RN137.
Constructibilité parcelles	CO15	DOMAIN Loic	Chanteloup	Si la construction est effectivement une habitation ou si elle le devient avant l'entrée en vigueur du PLUiH, cette observation n'appelle pas de modification (possibilité d'extensions et de création d'annexes). Dans le cas contraire, son emprise au sol étant de 45 m <sup>2</sup> , elle ne remplit pas les critères retenus pour les changements de destination (voir point 7.5 du tome 3 du rapport de présentation).
Constructibilité parcelles	BBO18	LACIRE Jean-Claude	Saulnières	Il a paru 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 ».
Constructibilité parcelles	BBO17	JOLIVEAU Michel	Bain-de-Bretagne	La parcelle YO n°0337 représente environ 2,5 ha. Elle est en zone A dans le PLU en vigueur et en zone N dans le PLUiH. Elle n'a pas été intégrée en zone AU à vocation d'habitat, au regard de l'obligation de compatibilité de la PLUiH avec le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine en matière de production de logements et de la stratégie d'intensification urbaine retenue par la Commune.
Constructibilité parcelles / NLE	BBO16	DE CONIAC	Bain-de-Bretagne	En l'absence d'opérationnalité réelle du projet sur ce secteur (voir avis CDPENAF), le périmètre du STECAL NLe n'a pas été agrandi. Sa superficie représente déjà 3,8 ha.
Constructibilité parcelles	RE27	M. OUHANNOU Amine	Grand-Fougeray	Le tracé de la zone UB du PLU en vigueur, délimité de manière homogène le long de la RD 69 n'a pas été modifié.
Constructibilité parcelles	RE29	Ouhannou Amine	Grand-Fougeray	Voir référence RE27
Constructibilité parcelles / NLE	CE1	Blot Camille	La Couyère	Le périmètre du STECAL NLE a été délimité de façon trop restreinte pour permettre l'évolution de l'activité de réception/hébergement existante telle que précisée (stationnements, hébergement). Le périmètre a donc été élargi suivant le plan joint, étant rappelée la marge de recul applicable le long de la RD.
Constructibilité parcelles	CC6	FOUCAULT Michel	Saulnières	18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau de La Sorais n'a pas été retenu en raison de la présence d'un bâtiment agricole (voir annexe n°1 du tome 1 du rapport de présentation) et de la faiblesse des potentialités d'accueil de nouveaux logements en densification (voir critères de sélection point 4.2 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. Ce point n'a donc pas été modifié. Le hameau du Vil est cité. Il convient de préciser que : - Le périmètre de ce STECAL a été ajusté afin de prendre en compte l'avis de la CDPENAF. - Aucun bâtiment agricole n'a été recensé dans ce hameau (voir annexe n°1 du tome 1 du rapport de présentation).
Constructibilité parcelles	BBC5	ETENDARD Claude	Teillay	Les terrains visés sont en zone 1Aub du PLUiH. Cette observation n'appelle donc aucune modification.
Constructibilité parcelles	RE16	PRUNAUT Patrick	Ercé-en-Lamée	La délimitation du périmètre du STECAL Ae ne permet pas l'évolution de l'activité de minoterie existante telle que précisée (création d'un bâtiment en profondeur par rapport à la zone inondable). Le périmètre a donc été ajusté.
Constructibilité parcelles	CC5	DENIS	Chanteloup	L'ouest de la parcelle ZL n°313, les parcelles ZL n°314 et 315 sont situées en extension du hameau La Tomasserie et concernées par un périmètre de 100 mètres autour d'un bâtiment agricole. Elles n'ont pas été intégrées en zone Ub, la collectivité souhaitant limiter les potentiels d'extension d'urbanisation en dehors des bourgs.
Constructibilité parcelles	CC4	SIMONNEAUX Joseph	Chanteloup	18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau des Quatre Routes n'a pas été retenu en raison de l'impact paysager et des risques liés à l'urbanisation diffuse linéaire le long de la RD (voir critères de sélection point 4.2 du tome 3 du rapport de présentation). Concernant les incidences de l'approbation du PLUiH sur le projet, qui a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnel en juin 2019 (valable 18 mois) suivi d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable en octobre 2019, ce point est régi par l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme. Au regard de cet article, et si la collectivité n'a pas prononcé un sursis à statuer au motif que le projet est

				susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUiH, le certificat d'urbanisme opérationnel sera toujours valable après approbation du PLUiH, et ce jusqu'à la fin de sa période de validité.
Constructibilité parcelles	CO14	SAUMON	Chanteloup	Le zonage UA a été étendu à l'intégralité de la parcelle AB n°497.
Constructibilité parcelles	CO13	LARCHER	Crevin	La zone UB a été délimitée par rapport au jardin existant. La parcelle ZE n°116 (pré), située en extension du hameau de La Lande du Moulin, a été exclue. Elle n'a pas été intégrée en zone Ub, la collectivité souhaitant limiter les potentiels d'extension d'urbanisation en dehors des bourgs.
Constructibilité parcelles	CO12	GENDROT Monique	Crevin	Le terrain concerné est la parcelle ZB n°146 (et non ZD n°146) d'une superficie de 1,3 ha. Il n'est pas situé en continuité du bourg et n'a donc pas été rendu constructible.
Constructibilité parcelles	CO8	SOUFFLEUX Daniel	Saint-Sulpice-des-Landes	Il s'agit d'une parcelle non bâtie. Le découpage de la zone UA, délimitée de manière homogène sur les parcelles voisines n'a donc pas été modifiée.
Constructibilité parcelles	CO6	BRISARD Pierre	Crevin	Les terrains concernés représentent une superficie d'environ 2,4 ha. Il est précisé qu'il n'existe pas de périmètre 1AUE sis La Boulangerie. Quoi qu'il en soit, ils n'ont pas été intégrés 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.
Constructibilité parcelles	BBO13	GAGEOT Franck	Grand-Fougeray	Un zonage UA a été délimité sur l'intégralité des parcelles AC 192 et 437 (jardin et garage).
Constructibilité parcelles	BBC3	Mellet Yvon	Bain-de-Bretagne	Cette demande du Département a été intégrée (Projet « Mobilité en 2025 »), en cohérence avec les orientations du PADD selon lequel « Des emplacements pour la création d'une nouvelle aire [de covoiturage] et d'un arrêt de transport en commun pourront notamment être prévus au niveau de l'extension du PA de Château-Gaillard » (p.15).
Constructibilité parcelles	BBC2	LE MOAL Jean	Saint-Sulpice-des-Landes	Il n'est pas envisagé de modifier le zonage de la parcelle ZM n°14. 18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau du Breuil n'a pas été retenu en raison de la faiblesse des potentialités d'accueil de nouveaux logements en densification et de la présence d'un bâtiment agricole à proximité (voir critères de sélection point 4.2 du tome 3 du rapport de présentation). Il est précisé que la rénovation, les extensions et annexes des habitations existantes sont possibles en zone A.
Constructibilité parcelles	TO5	LACIRE André	Saulnières	Concernant la parcelle ZK n°184, voir référence BBO18. La parcelle ZH n°96 est une parcelle agricole de 2,3 ha cohérente située en continuité du bourg. Elle n'a donc pas été intégrée en zone AU, les objectifs de production de logements fixés par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine ayant déjà été atteints sur la commune.
Constructibilité parcelles	TO4	DUPLAN, ESNAULT, FONTAINE	Saulnières	La parcelle ZH n°133 est une parcelle agricole de 3,6 ha cohérente située en continuité du bourg. Elle n'a donc pas été intégrée en zone AU, les objectifs de production de logements fixés par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine ayant déjà été atteints sur la commune.
Constructibilité parcelles	RE8	Jolivel Jean-Yves	Pancé	Le secteur concerné « Le Champ de La Fontaine » fait l'objet d'une OAP (pièce 3a). Celle-ci indique de soigner la transition avec les constructions de la rue des Papinai. Un objectif de préservation maximale des vues depuis les habitations existantes a été ajouté.
Constructibilité parcelles	TC1	PERRIN Paul et Sabine	Tresboeuf	18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau du Haut Pussac n'a pas été retenu en raison de la faiblesse des potentialités d'accueil de nouveaux logements en densification (voir critères de sélection point 4.2 du tome 3 du rapport de présentation).



				Le hameau de la Goupillère est cité. Il est en zone A du PLUiH.
Constructibilité parcelles	CO4/CC7	CAILLIBOT Joelle	Crevin	Les terrains concernés sont en zone A du PLU vigueur. Dans le 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 chapitre « Délimitation des zones » 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'a pas souhaité faire évoluer le zonage sur ce site, étant précisé que sa sensibilité environnementale est soulevée par la MRAE dans son avis (p.15).
Constructibilité parcelles	CO3	PIVANT Loic	Pancé	L'observation relative aux changements de destination n'appelle pas de modification. La parcelle D n°172 est partiellement incluse en zone N, en raison de la présence d'une zone humide inventoriée en parallèle de l'élaboration du PLUiH. L'inventaire, présenté en annexe n°1 du tome 2 du rapport de présentation, a fait l'objet d'une concertation spécifique. Ce point n'a donc pas été modifié. La parcelle D n°899 est située en extension et occupée par un bois à valeur paysagère. Elle n'a donc pas été intégrée à la zone 1AUb, les objectifs de production de logements fixés par le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine ayant déjà été atteints sur la commune.
Constructibilité parcelles	CO1/CC2/CC	JARRET Isabelle	Crevin	La parcelle ZB n°594 d'une superficie de 2300 m <sup>2</sup> est située en extension du bourg. Elle n'a donc pas été intégrée à la zone AU. Le zonage UB sur la parcelle ZB n°592 n'a pas été ajustée.
Constructibilité parcelles	BBO8	PIEL Annie	Saulnières	Il n'est pas envisagé de développer l'habitat au niveau de Marnas et de Beau Soleil, les objectifs de production de logements fixés par le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine ayant déjà été atteints sur la commune et la Collectivité souhaitant limiter l'urbanisation linéaire au nord du bourg.
Constructibilité parcelles	BBC2a	DEMY Jean-Pierre	Bain-de-Bretagne	La Collectivité souhaite accompagner le projet de circuit court porté par les Comptoirs Paysans. Cependant, au regard de l'avancée de la réflexion sur le site (absence de maîtrise foncière sur la parcelle concernée), il n'est pas souhaitable d'intégrer la parcelle ZD n°392 en zone UEc, qui viendrait augmenter les surfaces ouvertes aux commerces en périphérie sans garantie sur la réalisation du projet. Des emplacements alternatifs seront proposés à l'association.
Constructibilité parcelles	BBO7/BBC2a	GLORO Emmanuelle	Bain-de-Bretagne	Voir référence BBC2a
Constructibilité parcelles	GFO9	CHRETIEN Maryse et Bertrand	La Dominelais	La zone UB a été ajustée tel que dans la carte communale en vigueur et la partie sud de la parcelle n°27 reste 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 dans la carte communale. Etant donné son caractère agricole, sa situation en extension et qu'elle soit desservie par les réseaux d'eaux usées, elle a été intégrée en zone 1AU. - parcelles ZK n°157 et 158 : il s'agit de fonds de jardins constructibles dans la carte communale, une OAP « densification spontanée » (5 logements) a été créée. - parcelle ZM n°119 : une OAP « densification spontanée » (2 logements) a été créée en intégrant les parcelles ZM 116 et CD 313. Sur ce point l'OAP créée a été associée au secteur de densification spontanée situé le long de la rue Pierre de Coubertin qui était affiché sur l'OAP du bourg mais pas détaillé dans les OAP par secteur (4 logements).
Constructibilité parcelles	GFO2	LAVOLLEE Gilles	Grand-Fougeray	Les bâtiments situés sur la parcelle YP n°86 ne répondent pas aux critères retenus pour les changements de destination (voir point 7.5 du tome 3 du rapport de présentation).

Constructibilité parcelles	GFO6	BEAUVAIS Vincent et Elodie	Grand-Fougeray	Le terrain concerné est en zone UB dans le PLUiH. Le tracé n'a pas évolué par rapport au PLU en vigueur. Cette observation n'appelle donc aucune modification.
Constructibilité parcelles	RE6	LEZOT VERONIQUE	Bain-de-Bretagne	La parcelle n'a pas été intégrée en UCf, la Collectivité souhaitant limiter les potentiels d'extension d'urbanisation en dehors des bourgs et les nouveaux accès sur la RD. Sur ce dernier point, l'augmentation des flux liés aux développements de l'urbanisation engendrerait des risques liés au manque de visibilité.
Constructibilité parcelles	GFO3	BARME Patrick	Grand-Fougeray	Voir référence GFO20.
Constructibilité parcelles	BBO3/BBO4	Degrenne Didier	Teillay	18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau du Fretay n'a pas été retenu en raison de la faiblesse des potentialités d'accueil de nouveaux logements en densification (voir critères de sélection point 4.2 du tome 3 du rapport de présentation) étant précisé que les parcelles ZN n° 47 et 48 concernées ne sont pas situées en densification. 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. Le terrain est partiellement classé en zone Ub, la partie comprise dans un périmètre de 100 mètres autour d'un bâtiment d'exploitation ayant été incluse à la zone A (voir à Teillay dans le chapitre « Incidences notables probables à l'échelle des zones AU » du tome 4 du rapport de présentation).
Constructibilité parcelles	BBC	Marchand Fabrice	Bain-de-Bretagne	Les parcelles YN 118 (920 m <sup>2</sup> ) et YN 119 (430 m <sup>2</sup> ) sont respectivement en zone N et UCf. La rédaction du règlement de la zone UCf du PLUiH diffère de celle de la zone UEf du PLU en vigueur. Elle ne semble pas faire obstacle au projet de reconstruction sur la parcelle YN n°119 tel que décrit (emprise au sol projetée non précisée dans l'observation). Cette observation n'appelle donc aucune modification.
Constructibilité parcelles	BBO2	Thébault Marie Thérèse	Pléchatel	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 uniquement la densification de quelques dents creuses et à limiter les potentiels d'extension d'urbanisation.
Constructibilité parcelles	CE46	Lemoine Thierry	La Dominelais	La plateforme de stockage a été intégrée en zonage Ae1 et la zone Ae a été supprimée dans le fond de la parcelle YP n°282.
Emplacement réservé	RE32	VIA AVOCATS VIA AVOCATS	Bain-de-Bretagne	Concernant l'ER n°119, et en réponse aux consorts Lamidon, les Élus considèrent que : - Assurer une meilleure desserte des parcelles situées en cœur d'îlot ne paraît pas manifestement inappropriée, et rien dans l'argumentaire ne vient expliquer que la desserte actuelle est suffisante ; - A ce jour, l'étude d'aménagement du secteur est terminée et elle répond aux exigences de densification des centres-villes et de renouvellement urbain. Le périmètre n'apparaît pas inadapté puisqu'il est en cohérence avec les objectifs de densité qui nous ont été fixés par le SCOT et repris dans les documents du PLUI (le schéma d'aménagement a été travaillé en ce sens) ; De plus, la création de nouveaux logements prend bien en compte un rythme annuel de « sortie de vacance » des logements. L'opération des abords du cimetière ne vient donc pas en plus de ce qui doit être réalisé sur la Commune ; - La création d'un emplacement réservé n'a pas à être spécialement justifiée par le rapport de présentation (CAA Nantes 21 octobre 2019) ; - La critique que la réalisation du programme de logements « entraînerait des dépenses importantes pour la commune alors qu'elle n'en tirera aucun avantage » n'est pas étayée et procède de l'affirmation. De plus, les avantages pour une Commune à réaliser ce type d'opérations ne sont pas que directement financiers ;

				- Quant à la parcelle AD n°427 de « l'ancien cinéma », cette dernière a également fait l'objet d'une étude d'aménagement qui arrive à son terme : Elle rentre dans les opérations de renouvellement urbain, au même titre que celles incluses dans l'ER n°119. Les Élus maintiennent donc le périmètre tel que proposé.
Emplacements réservés	CO11	DUGUE Denis	Pancé	Le développement des boucles de randonnée est conciliable avec l'agriculture. La collectivité maintient l'emplacement réservé n°50 (liaison vers la Chapelle).
OAP	RE7	BERTON Jean-Eric	La Dominelais	Les terrains concernés sont en zone A du 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 justifié au regard du projet. L'ajustement de la zone pourra se prévoir ultérieurement à l'occasion d'une procédure d'évolution du PLUiH, lorsque l'opérationnalité du projet sera effective.
Emplacements réservés	RE3	LEVEIL ANTHONY	Sainte-Anne-sur-Vilaine	L'emplacement réservé n°165 a été déplacé en limite des fonds de parcelle.
Emplacements réservés	RE1	TOURILLON Monique	La Dominelais	La délimitation de l'emplacement réservé vise à conserver la cohérence de la parcelle agricole YV n°51 et facilite l'intégration paysagère du futur cimetière grâce aux haies existantes. Ont donc été exclus le chemin privatif et la partie non située dans le prolongement du cimetière.
Emplacements réservés	BBO5	Tulane Fabrice	Pancé	Le développement des boucles de randonnée est conciliable avec l'agriculture. Seuls les emplacements réservés n°53 et 58 ont été supprimés. Les ER n°51, 54 et 63 ont été maintenus.
Haie/bocage	RE38	GUIBERT Gaétan	Sainte-Anne-sur-Vilaine	Ce point n'a pas été pris en compte. La haie correspond bien à un linéaire bocager à préserver.
NC	BBC14	GENDROT Daniel	Crevin	L'OAP « Rue de Chanteloup » a été modifiée en ce sens (déplacement à l'est de l'accès). La parcelle ZH n°330 est située en zone UEb. Les articles UEb 2.1.2 et 2.1.3 ont été modifiés en ajoutant que pour les ouvrages démontables liés aux loisirs, dont la hauteur est supérieure à 10 mètres, l'emprise au sol est limitée à 100 m <sup>2</sup> et leur hauteur à 30 mètres.
NC	RE33	HOUDIN Rose-Marie	Bain-de-Bretagne	Il n'y a pas d'incohérence entre l'OAP et le zonage 2AUC, la Collectivité ayant fait le choix d'élaborer des OAP sur l'ensemble des secteurs AU. Les parcelles 674 et 676 ont une superficie globale de 3000 m <sup>2</sup> . Elles n'ont pas été intégrées en zone UC. La collectivité souhaite favoriser une opération d'ensemble cohérente et d'une densité de 30 logements/ha sur le secteur de la Haute Chapelle.
NC	RE13	Anonyme	L'ensemble du territoire	L'article 2.1.1.1 qui concerne la majorité des zones a été modifié. Cette modification prendra également en compte le point 3 de l'observation RE4.
OAP	RE41	GIBOIRE Jean-Luc	Ercé-en-Lamée	Ce point n'a pas été modifié, 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.
Règlement graphique	BBO31	LANE emile	Le Petit-Fougeray	L'écurie et le cellier sont déjà désignés comme pouvant changer de destination (n°38, annexe 5d). Pour plus de clarté, leurs références cadastrales (A840 et 841) ont été ajoutées. 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 point 7.5 du tome 3 du rapport de présentation). La parcelle A n°1135 reste inconstructible. 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 point 4.2 du tome 3).
OAP et règlement graphique	RE20	Perroteau Nadia	Grand-Fougeray	La protection « Élément bâti à protéger L.151-19 » a été étendue aux parcelles AC 170 et 172. La « liaison douce à créer ou à valoriser » de l'OAP (et l'emplacement réservé correspondant) ont été déplacés. L'interdiction d'accès sur la RD de l'OAP a été supprimée. Une variante d'aménagement a été proposée, soit un principe d'implantation du bâti sur rue, soit la création d'un aménagement paysager.
Règlement graphique	RE18	BERTON Jean-Eric	La Dominelais	Le STECAL Aet et l'emplacement réservé correspondant ont été supprimés, la Commune étant toujours en cours de définition de son projet.
Règlement graphique	RE15	LEGENDRE DENIS	Sainte-Anne-sur-Vilaine	L'emplacement réservé concerné vise à reconnecter les chemins d'exploitation de la commune, à visée principale de randonnée. Ce point n'a donc pas été modifié.
OAP	RE4	LUGAND Benoit	Chanteloup	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'accès en entrée de bourg n'a pas été modifié. 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).</li> <li>2. L'accès de l'îlot A n'a pas été modifié. Sa localisation pourra être précisée en phase opérationnelle, la légende indiquant que le nombre et l'emplacement des accès à créer sont indicatifs.</li> <li>3. Le principe d'implantation continue/semi-continue a été supprimé et l'article 2.1.1 du règlement écrit a été ajusté 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).</li> <li>4. Les orientations relatives au boisement non pas été modifiées, celui-ci étant par ailleurs un Espace Boisé Classé, ce qui n'interdit pas l'exploitation du bois et sa replantation après coupe.</li> <li>5. 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.</li> <li>6. La pièce 6h n'a pas été modifiée.</li> </ol>
Plusieurs thèmes	BBC15	Houdin Jacqueline	Bain-de-Bretagne	L'accès dans l'OAP « Entrée Est-Haute Chapelle » et de l'ER correspondant n°122a n'a pas été modifié. Il a été localisé au niveau du réseau EU existant et à l'endroit où la pente du secteur est la plus favorable pour la desserte des futures constructions. Sa localisation au niveau du carrefour permettra de requalifier la voirie plus facilement au vu des largeurs existantes.
Plusieurs thèmes	BBC13	MORIN Anne-Marie	Teillay	Les bâtiments concernés, situés sur la parcelle ZS n°31 ne répondent pas aux critères retenus pour la sélection (voir point 7.5 du tome 3 du rapport de présentation). Ils n'ont donc pas été désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. La parcelle ZS n°135 reste inconstructible. 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 point 4.2 du tome 3).
Plusieurs thèmes	BBO33	JOLIVEL Marcel	Teillay	Le linéaire bocager a été retiré. La zone N au nord du bâtiment existant sur la parcelle ZE n°55 a été réduite.
Plusieurs thèmes	BBO26	BOUTOILLE Guillaume	Pléchatel	Il n'est pas envisagé de modifier à ce stade de la procédure : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- L'atlas des zones inondables, élaboré par la DDTM.</li> </ul>

				- Le PPRI (SUP) 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.
Plusieurs thèmes	GFC3	HERAUD Robert	Grand-Fougeray	Cette observation n'appelle aucune modification.
Plusieurs thèmes	GFO20	CHAUVIN Bernard	Grand-Fougeray	L'espace boisé classé a été supprimé sur ce site, et remplacé par une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, en lien avec l'opération Plein Sud sur la parcelle AC n°165 (1 ha) et une OAP « densification spontanée » sur la parcelle AC n°166 (0,5 ha), avec un objectif de production de 8 logements minimum (densité minimale du SCoT de 15 logements/ha dans les pôles secondaires). Il est précisé que la parcelle AC 166 est close par un mur d'enceinte à valeur patrimoniale.
Plusieurs thèmes	GFO18	DE PIOGER Patrick	Grand-Fougeray	Deux bâtiments agricoles sont pointés au Halay dans le diagnostic agricole de 2017 ; aucun bâtiment n'a été désigné comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, alors que les bâtiments situés sur la parcelle YE n°56 répondent aux critères retenus pour la sélection (voir point 7.5 du tome 3 du rapport de présentation). Ils ont donc été désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour la diversification. La parcelle XC n°251 (et non YC n°251) à La Machetais est une parcelle agricole cohérente de 7,6 ha. Elle reste donc inconstructible. Le bâtiment situé Les Jousardais sur la parcelle XC N°131 est un hangar en tôle. Il n'a donc pas été désigné comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
Plusieurs thèmes	GFO16/GFC1	DUTEMPLE Pascale	Grand-Fougeray	18 STECAL Ah ont été délimités à titre exceptionnel dans le PLUiH. Le hameau de la Bernardais n'a pas été retenu (voir critères de sélection point 4.2 du tome 3 du rapport de présentation). La petite étable de 40 m <sup>2</sup> ne répond pas aux critères retenus pour les changements de destination. Les terrains concernés sur les parcelles ZV n°73 et ZR n°3 ont été intégrés en zone N.
Plusieurs thèmes	RE43	Bricaud Florent et Emmanuel	La Dominelais	1. La zone N a été ajustée au nord-est du site d'exploitation. 2. Les règles de réciprocité agricole ne s'appliquent pas aux équipements de ce type, pas de "tiers" dans la mesure où c'est une installation technique (vu avec l'ARS et le service ADS). 3. Une étude complémentaire étant toujours en cours d'élaboration par la Commune, le STECAL Aet et l'emplacement réservé correspondant ont été supprimés. 4. L'inventaire des zones humides n'a pas été modifié. La méthode est présentée en annexe n°1 du tome 2 du rapport de présentation. L'inventaire a fait l'objet d'une concertation spécifique.
Plusieurs thèmes	RE39	Gaultier Marc	La Dominelais	L'évolution de l'activité telle que décrite (ventrigrisse, structures gonflables) sur la partie du terrain où l'opérationnalité du projet est réelle sera possible avec un zonage NLE1. L'emplacement réservé correspondant au tracé de la voie verte le long de la RD entre les bourgs de La Dominelais et Grand-Fougeray est conservé.
Plusieurs thèmes	RE37	CHENOT Bastien	Pancé	Le bâtiment sur la parcelle ZH n°66 à La Cours Hautière est déjà une habitation. 2 bâtiments sont déjà repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur la parcelle ZH n°66 (n°79 et 80 de la pièce 5d). Cette observation n'appelle aucune modification.
Plusieurs thèmes	RE35	Le Normand Anne pour l'EPTB Vilaine, opérateur local de la ZSC Marais de Vilaine	L'ensemble du territoire	Concernant les haies et boisements, voir référence RE22. Idem concernant les milieux naturels, faune, flore, continuités écologiques. Concernant l'évaluation des incidences Natura 2000, le tome 4 du rapport de présentation avec l'évaluation des incidences indirectes sur les espèces d'intérêt communautaire a été complété dans ce sens (cf avis MRAE).

Plusieurs thèmes	RE32	Rouhaud - Avocat Jean-François	Grand-Fougeray	Le mémoire en réponse de Me Santo Pires, avocate de Bretagne porte de Loire Communauté, est joint au présent document.
Plusieurs thèmes	RE31	PINOT Laurence	Bain-de-Bretagne	<p>Secteur Entrée Sud Basse Bodais</p> <p>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 n'a pas été modifié. 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.</p> <p>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, l'existence de cette nuisance a été précisée dans l'OAP et 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 a été ajouté dans les principes d'aménagement.</p> <p>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 « Les pollutions et nuisances » 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.). L'existence d'une pollution a été indiquée dans l'OAP et la réalisation d'une prospection plus fine des sols en lien avec le projet a été ajouté dans les principes d'aménagement.</p> <p>La préservation du hameau de la Basse-Bodais est déjà prise en compte dans l'OAP, "Préserver un écrin paysager autour du hameau de La Basse Bodais (bande non construite ou espace vert de proximité)".</p> <p>La gestion des accès est également traitée avec de multiples éléments à prendre en compte.</p>
Plusieurs thèmes	BBO15	ROCHERY Daniel	Pancé	<p>L'ER n°57 au nord du linéaire bocager a été supprimé.</p> <p>La construction concernée est déjà en zone UB. L'enveloppe UB, définie de manière cohérente le long de la rue de la Corderie n'a pas été modifiée.</p>
Plusieurs thèmes	BBO14	RINFRAY Gilles	Ercé-en-Lamée	Le diagnostic agricole a été corrigé et l'étoile supprimée, le bâtiment désigné étant bien une habitation.
Plusieurs thèmes	RE28	BURLION HERVE	Crevin	La zone N a été ajustée à l'est des bâtiments d'élevage existants afin de permettre leur extension (cf avis chambre d'agriculture).
Plusieurs thèmes	RE26	HOUSSAIS isabelle	Sainte-Anne-sur-Vilaine	Seule la partie nord de la parcelle D n°60 est concernée par l'emplacement réservé n°165, qui vise à permettre la densification des fonds de parcelles, dans la continuité des voies internes au projet d'habitat défini par la Commune et l'EPF à l'ouest. Ce point n'a donc pas été modifié.
Plusieurs thèmes	RE19	Anonyme	Ercé-en-Lamée	La délimitation du périmètre du STECAL Ae ne permet pas l'évolution de l'activité de maçonnerie existante telle que précisée (construction d'un bâtiment de 300 m <sup>2</sup> ) et intègre inutilement des bâtiments d'habitation. Le périmètre a donc été ajusté.
Plusieurs thèmes	RE 9	DENIS VINCENT	La Couyère	<p>Le zonage de la parcelle C n°191 n'a pas évolué par rapport au PLU en vigueur.</p> <p>La zone UA a été ajustée afin de permettre l'extension du bâtiment existant (réalignement rectangulaire à l'ouest du bâtiment et suppression de la partie triangulaire au sud).</p> <p>Le linéaire bocager n'a pas été retiré.</p>

Plusieurs thèmes	RE14	Gaston Mathilde	L'ensemble du territoire	<p>CLE du SAGE Vilaine</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ce point a été corrigé dans le rapport de présentation.</li> <li>2. Une règle de temporalité (ouverture à l'urbanisation sous réserve de capacité d'épuration suffisante) a été mise en place - ce qui rejoint l'avis de la MRAE qui « recommande de conditionner toute opération susceptible d'augmenter notablement la population d'un secteur raccordé à une STEP non conforme à la démonstration de l'acceptabilité des rejets d'eaux usées par le milieu » (voir réponse apportée à la MRAE).</li> <li>3. Les bosquets ne sont pas protégés 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 chapitre Axe 11 : La trame verte et bleue du tome 3 du rapport de présentation).</li> <li>4. Il est déjà rappelé dans le règlement que la destruction des zones humides est conditionnée au respect de la disposition 1 du PAGD et de l'article 1 du règlement du SAGE.</li> <li>5. Concernant l'interdiction de création de nouveaux plans d'eau de loisirs sur les secteurs où la densité est déjà importante, l'article 7 du règlement du SAGE Vilaine a été repris dans les dispositions générales du règlement écrit.</li> <li>6. La disposition 134 du SAGE Vilaine « Limiter le ruissellement lors des nouveaux projets d'aménagement » a été reprise dans les dispositions générales du règlement écrit.</li> </ol>
Plusieurs thèmes	CO10	PHILIPPE Ernest	Le Petit-Fougeray	<p>La partie en bois et tôle attenante au bâtiment n°53, ne répond pas aux critères retenus pour la sélection (voir point 7.5 du tome 3 du rapport de présentation). 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.</p> <p>Le terrain appartenant au bâtiment n°54, situé en zone A du PLUiH et occupé par un ancien hangar, n'a pas vocation à devenir constructible.</p>
Plusieurs thèmes	CO9	THELOHAN Patrick	Chanteloup	<p>L'observation questionne la localisation des zones AU retenues dans le PLUiH. Les 3 zones 1AUc, 1AUe et 2AU situées à l'ouest du bourg n'ont pas muté sur la durée de vie du PLU en vigueur, alors que ces terrains auraient pu être mis en vente sur le marché foncier. À enveloppe foncière identique, ce phénomène aurait été susceptible d'empêcher la réalisation des objectifs de production de logements du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine avec lequel le PLUiH doit être compatible.</p> <p>Deux de ces 3 zones sont par ailleurs impactées en quasi-totalité par un périmètre de 100 mètres autour de bâtiments agricoles (voir annexe n°2 du tome 1 du rapport de présentation).</p> <p>Un zonage 2AUb a été retenu pour le secteur « Le Haut Pré » car il a été estimé que la rue des Ponciaux n'a pas les capacités suffisantes pour desservir les 25 constructions programmées. Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune a été mis en place pour permettre l'élargissement de la voie et à terme l'ouverture à l'urbanisation de la zone.</p> <p>Concernant l'accès de l'OAP Les Cruaux, voir référence RE4.</p> <p>La servitude relative au voisinage d'une ligne électrique (I4) est annexée au PLUiH. Tous les projets situés à moins de 100 mètres d'un ouvrage devront faire l'objet d'une information au gestionnaire de réseau.</p> <p>Le passage de la ligne THT a été signalé dans les OAP « La Ruée » et « Les Cruaux » (prise en compte avis ARS/Etat).</p> <p>L'emplacement réservé pour le cimetière a été supprimé et la parcelle a été intégrée dans la zone 2AUb.</p>
Plusieurs thèmes	RE10	Jolivel Famille	La Bosse-de-Bretagne	<p>Le linéaire bocager a été retiré.</p> <p>La seconde observation n'appelle pas de modification. La légende figure p.4 du règlement graphique.</p> <p>Le fond des parcelles ZC n°51, 55 et 56 est situé en zone naturelle N (aplat vert) afin de préserver le corridor écologique le long du ruisseau. Le tramage bleu correspond à une zone inondable (source : atlas des zones inondables de la DDTM) et l'aplat bleu à une mare.</p> <p>Aucune zone humide n'a été inventoriée sur ces parcelles.</p>

Plusieurs thèmes	TO2	LE MARCHAND DE SAINT-PRIEST Isabelle	Bain-de-Bretagne	<p>Les noms apparaissant sur le règlement graphique n'ont pas été modifiés. Les noms des hameaux correspondent à ceux indiqués dans le Plan cadastral informatisé (PCI).</p> <p>Les secteurs Nf ont été délimités sur la base des plans simples de gestion, indépendamment de l'utilisation des sols. Il n'est pas envisagé de modifier le zonage (seule différence avec la zone N « simple » : autorisation des constructions liées et nécessaires à la gestion, l'exploitation et l'entretien des massifs forestiers).</p> <p>Le diagnostic agricole réalisé en 2017 indique que les bâtiments sont liés à l'exploitation EARL du Petit-Jura. L'exploitation a cessé en 2018. Ne sont pris en compte que les désaffectations antérieures à 2017 dans la désignation des changements de destination pour l'habitat.</p>
Règlement écrit	RE34	Guinard Quentin	Crevin	Voir référence BBC14.
Règlement écrit	CO5	LOIRET JOEL	Chanteloup	Cette observation n'appelle pas de modification (voir règlement de la zone NLe qui autorise les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs).
Règlement écrit	TO6	NEVEU Liliane	L'ensemble du territoire	<p>Les « constructions présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural », et notamment les bâtiments en terre ou pierre (voir définition dans le lexique du règlement écrit), sont protégées sur l'ensemble du territoire par le PLUiH. Les travaux sont soumis à permis de démolir (articles 1.2.7) et à certaines conditions (articles 2.2.2.).</p> <p>En ce qui concerne les constructions de moins de 60 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.</p>
Règlement écrit	BBO9	JOURDAN Valérie	Bain-de-Bretagne	La parcelle concernée est en zone A du PLUiH. L'article A.2.1.1.3 et l'article A.2.1.2.2 (qui a été modifié afin de prendre en compte l'avis de la CDPENAF), permettent la réalisation de ce projet. Cette observation n'appelle donc aucune modification.
Règlement écrit	GFO7	GAUTIER Dominique	L'ensemble du territoire	Le PLUiH ne régleme pas l'emprise au sol des nouvelles constructions à usage d'habitation en zone UBb. La distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives vise à un assouplissement de la règle par rapport à certains documents en vigueur. Cette observation n'appelle pas de modification.
Règlement graphique autre U	BBO22	DEGRENE Didier	Teillay	Voir référence BBO3/BBO4
Règlement graphique autre U	RE40	Anonyme	Chanteloup	Voir référence RE4
Règlement graphique autre U	RE45	BESNIER Christophe	Ercé-en-Lamée	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ajuster le périmètre du PLUiH arrêté au plus près du bâtiment d'activité existant en excluant l'habitation à l'est et la partie sud ;</li> <li>- 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.</li> </ul>



Règlement graphique autre U	RE25	PLANCHENAU ESTELLE	Tresboeuf	Les parcelles 62, 130, 18, 19 et 20, dédiées à la création d'un camping, ont été intégrées en zone NL1 et le nord de la parcelle n°128 en zone N.
Règlement graphique autre U	CO7	TAILLANDIER Jean	Pancé	Cette observation n'appelle aucune modification.
Règlement graphique autre U	TO3	HERSANT Jean-Marc	Tresboeuf	Il n'est pas envisagé de modifier le zonage de ces parcelles (voir chapitre « Délimitation des zones » du tome 3 du rapport de présentation).
Règlement graphique autre U	BBO12	CREACH Jean-Pierre	Pléchatel	Cette observation n'appelle aucune modification.
Règlement graphique autre U	BBO6	CHOPIN Yves	La Dominelais	Les deux accès ont été intégrés en zone UB.
Règlement graphique autre U	GFO1	HAMON Marie-Annick	Grand-Fougeray	Cette observation n'appelle aucune modification.
Zones humides	RE 36	BRICAUD JEAN	La Dominelais	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, n'a pas été modifié.
Zones humides	RE17	DENIS Vincent	La Couyère	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, n'a pas été modifié.

### DEMANDES DE RÉPONSES/PRÉCISIONS DU PV DE FIN D'ENQUÊTE

Comment ont été décidées les zones U en bordure de bourg (exemples de Crevin, La Dominelais) ?	La Dominelais : voir référence GFO9 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 a été reclassé en zone N.
Tresboeuf : pratiquement aucune étoile bleue malgré la présence de bâtiments agricoles à rénover	L'inventaire des changements de destination a été conduit de manière homogène sur le territoire de BPLC (voir critères retenus tome 2 du rapport de présentation « Le patrimoine susceptible de changer de destination »). Il est précisé que la commune de Tresboeuf compte 5 hameaux agricoles dans son enclave, qui ont tous été prospectés, à l'exception de La Bouinais, en raison d'un refus de l'exploitant. Ce point a été complété suite à son observation dans le registre d'enquête (voir référence RE24).

ANALYSE ET PRISE EN COMPTE DES CONCLUSIONS ET DE L'AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE		
Formes du dossier /p14	Numéros des emplacements réservés ou des bâtiments pouvant changer de destination pas toujours reportés	Ce point a été corrigé.
Formes du dossier /p50	Supprimer les pointillés dans la mesure du possible.	<p>Les points de suspension sont utilisés à 5 reprises (la même formulation pouvant intervenir à plusieurs reprises dans le règlement) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux articles 2.3.2. pour imager les abords des constructions (terrasse, margelle, cour intérieure...)</li> <li>- Aux articles 3.1.2 pour imager l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...)</li> <li>- Aux articles UB et UC 2.3.2.4 pour imager les aménagements de loisirs ou d'agrément (aire de jeux, parcours de santé...).</li> <li>- 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...)</li> <li>- 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...)</li> </ul> <p>Ils sont utilisés dans le cas d'énumérations données à titre d'exemples, ni exhaustives ni exclusives. Les pointillés ont été remplacés par (ex : XXX)</p> <p>Pour le cas des emplacements réservés, la liste correspondant à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme a été complétée.</p>
Zones humides et eaux pluviales /p22	Sécuriser la protection des secteurs de zones humides inclus dans les zones AU	<p>Zone humide « Entrée Sud-Basse Bodais » à Bain de Bretagne : Les parties des parcelles WB 43, 44 (en partie) et 47 couvertes par une zone humide ont été classées en zone N.</p> <p>L'OAP « PA du Pays de Grand-Fougeray » identifie les zones humides inventoriées par BPLC en parallèle du PLUiH. Afin de conforter cette protection, la zone humide de l'îlot A a été intégrée en « aménagement paysager à créer ou conserver » et un objectif de mise en valeur indiqué dans les principes d'aménagement.</p> <p>Zone humide « Denioche » à Grand Fougeray : Les parcelles Q694 et 695 ont été intégrées à la zone N.</p>
	Manque d'arguments par rapport au refus de mise en place d'un débit spécifique pour la gestion des eaux pluviales (remarque du SAGE Vilaine)	La disposition 134 du SAGE Vilaine « Limiter le ruissellement lors des nouveaux projets d'aménagement » a été reprise dans les dispositions générales du règlement écrit.
	Des prescriptions plus contraignantes pourraient être mises en place sur la gestion des eaux pluviales, notamment dans les OAP	<p>L'article 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement a été rédigé en ce sens : <i>Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier les recours aux techniques alternatives (micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain, fossés, noues, bandes végétalisées, bassins d'infiltration, de décantation, etc.) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.</i></p> <p>Cet article couvre l'ensemble des zones et est plus contraignant qu'une prescription d'OAP.</p>
	Vérifier la délimitation de la zone humide parcelle (RE 36 / parcelle ZX 0005) ou RE 43 / parcelle ZX 163	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, n'a pas été modifié.
Bocage et bois /p35	Nécessité d'une protection stricte (classement EBC) des secteurs du Marais de Vilaine	Après vérification auprès des services de l'Établissement Public Territorial du Bassin de la Vilaine (EPTBV), gestionnaire du site Natura 2000, seuls les bois où la présence de la fritillaire pintade a été avérée ont été classés en EBC.

OAP « Plein sud » Grand Fougeray /p37	Protection sur l'ensemble des parcelles 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	L'OAP a été modifiée dans ce sens. Un principe de bois habité a été précisé de manière écrite pour la partie Est de l'OAP.
Eau potable et assainissement /p41	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 collectivité s'engage à conditionner toute opération d'ensemble à la capacité de traitement de la station d'épuration à laquelle elle va être raccordée.	Voir réponse apportée ci-dessus au SAGE Vilaine (référence RE14)
Stationnements /p50	Dangereux de ne pas imposer un minimum de places pour toutes les activités, notamment pour les activités recevant du public. Empêcher la création d'activité fortement consommatrice d'espaces de stationnement de s'installer avec aucune place sur terrain privé.	Ce point a été pris en compte. Hors zones UA et UAb, le stationnement, dont celui destiné aux deux-roues non motorisés, doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations, sans toutefois être inférieure à 2 places sur le terrain d'assiette du projet pour les activités et équipements recevant du public. Les stationnements PMR font l'objet d'une réglementation spécifique indépendamment du PLUiH.
Annexes /p50	Rédaction plus claire pour expliciter la gestion des annexes en zone U, notamment les piscines	Le terme « annexe » fait l'objet d'une définition dans le lexique du règlement écrit. 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 à la limite séparative, qui est plus souple pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m <sup>2</sup> . - L'aspect extérieur, par un principe d'harmonie avec les constructions principales. - La hauteur maximale, qui est moins élevée. À 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.
Emplacement réservés /p63	Ajustement à prévoir pour l'ER n°50 qui coupe une parcelle agricole en 2 (observation CO11 à Pancé -M. Dugue).	Le développement des boucles de randonnée est conciliable avec l'agriculture. La collectivité maintient l'emplacement réservé n°50 (liaison vers la Chapelle).

**AVIS FAVORABLE AVEC 3 RÉSERVES ET 3 RECOMMANDATIONS**

Réserve	Prise en compte de la zone humide dans l'OAP de La Bodais à Bain de Bretagne.	Cette réserve a été levée. Les parties des parcelles WB 43, 44 (en partie) et 47 couvertes par une zone humide ont été classées en zone N.
Réserve	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 - SEPNEB.	Cette réserve a été levée. Voir réponse ci-dessus.
Réserve	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.	Cette réserve a été levée. Voir réponse ci-dessus.
Recommandation	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.	Cette recommandation a été prise en compte. Voir réponse ci-dessus.
Recommandation	Modifier le règlement pour plus de clarté concernant les points de suspensions et les annexes dans les zones U.	Cette recommandation a été prise en compte. Voir réponse ci-dessus.
Recommandation	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.	Cette recommandation a été prise en compte. Voir réponse ci-dessus.

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

A titre liminaire, il importe de souligner que :

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

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

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

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

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

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

D'emblée, votre Commission ne manquera pas de relever que Monsieur MOISDON, qui n'hésite pas à se faire défenseur de l'environnement au soutien de ses seuls intérêts, s'accommode finalement des incidences alléguées du projet de P.L.U.I.H. sur les zones humides et espèces protégées, pour peu que sa propriété soit classée en zone 1AUb, puisque la rédaction de la réserve suggérée ne remet pas en cause le principe d'un classement du secteur " *Plein Sud Villages* " en zone AU.

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

- la zone 1AUb en cause est située en extension directe du bourg puisqu'implantée en continuité directe de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) à vocation économique dite de "*La Lizardais*" et sise de l'autre côté de la Route Départementale 69
- les trois seules zones AU du projet de P.L.U.I.H. correspondent toutes - par essence - à des espaces qui sont actuellement à l'état naturel et la situation du secteur " *Plein Sud Villages* " ne diffère pas, à cet égard, de celle de la propriété de Monsieur MOISDON
- pour autant, chacun de ces secteurs s'inscrit dans l'enveloppe actuellement urbanisée de la Commune si bien que leur classement en zone AU ne contredit en rien l'objectif de lutte contre l'étalement urbain
- le choix de donner la priorité à l'urbanisation du secteur " *Plein Sud Villages* " par rapport à la propriété de Monsieur MOISDON se justifie par le fait que :
  - \* un rééquilibrage du développement urbain s'est avérée nécessaire nécessaire :  
" *L'urbanisation récente s'est aussi effectuée de manière linéaire le long des voies principales. Ce phénomène est particulièrement visible dans les communes du sud du territoire : à la Dominelais le long de la départementale rejoignant la RN137, à l'ouest de Saint-Sulpice-des-Landes sur la D57, **au nord de Grand-Fougeray le long de la D69**, à Teillay au nord de la D772, etc. Il est présent de manière plus ponctuelle dans d'autres communes* " (tome 1, page 26)
  - \* le fait que le secteur " *Plein Sud Villages* " est l'objet d'une Z.A.C. à vocation d'habitat dite dont la maîtrise foncière est assurée par la Commune de GRAND FOUGERAY et donc immédiatement réalisable (cf. annexe Z.A.C. du P.L.U.I.H.)
  - \* un niveau de desserte en réseaux globalement plus satisfaisant autour du secteur " *Plein Sud Villages* " qu'autour de la propriété de Monsieur MOISDON (cf. annexe réseaux du P.L.U.I.H.) :
    - . le réseau d'assainissement gravitaire est plus proche des lieux que sur le secteur accueillant la propriété de Monsieur MOISDON :
    - . la desserte du secteur " *Plein Sud Villages* " en assainissement peut se faire via un raccordement aisé au réseau situé le long de la Route départementale 69 tandis que la desserte de la zone 2AUb implique :
      - pour sa partie n'appartenant pas à Monsieur MOISDON, la mise en place d'un réseau le long de rue des Battages et la création d'un poste de refoulement sur cette voie pour un coût estimé à 82 200 € HT

- en intégrant la partie appartenant à Monsieur MOISDON, des travaux similaires mais d'ampleur supérieure, pour un coût total estimé à 211 000 € HT (cf. document joint, pages 27 et suivantes)
- \* un niveau de desserte en voirie également plus satisfaisant autour du secteur "*Plein Sud Villages*" qu'autour de la propriété de Monsieur MOISDON puisque le secteur "*Plein Sud Villages*" est desservi par la Route départementale 69 et fait l'objet d'une O.A.P. prévoyant la réalisation de liaisons douces en direction du centre-ville, tandis que la propriété de Monsieur MOISDON est desservie par des voies étroites qui nécessiteraient, d'importants travaux de redimensionnement et de sécurisation qui - à l'heure actuelle - ne sont pas programmés
- contrairement à ce qu'affirme Monsieur MOISDON, un inventaire des zones humides présentes au sein des zones AU a été effectué sur toutes les Communes du territoire de BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE, en ce comprise la Commune de GRAND-FOUGERAY (cf. rapport de présentation, tome 2, page 17 ; il en ressort que :
  - \* le secteur "*Plein Sud Villages*" - qui correspond à l'identifiant U156 (cf. note de synthèse des zones humides présentes au sein des zones à urbaniser, page 17) n'accueille aucune zone humide (page 14)
  - \* à l'inverse, la propriété de Monsieur MOISDON - qui correspond à l'identifiant U154 (page 17) - abrite une zone humide de 0,32 ha (page 14) dans un état de conservation moyen voire dégradé (page 15)
- il est également inexact d'affirmer que l'ouverture à l'urbanisation du secteur "*Plein Sud Villages*" porterait atteinte à des espèces protégées puisqu'aucune n'a été décelée sur ce secteur (tome 4, page 137)
- l'impact environnemental de l'ouverture à l'urbanisation du secteur "*Plein Sud Villages*" a été exhaustivement analysé dans le tome 4 du rapport de présentation dont il ressort sans ambiguïté qu'il est faible (page 137).

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