

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 AUX AVIS PPA

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 les communes au titre de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme et les personnes publiques associées au titre des articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'urbanisme.**

## AVIS DES COMMUNES MEMBRES DE BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTÉ

Bain-de-Bretagne / Etabli le 1<sup>er</sup> juillet 2019

Favorable

Remarques et propositions	Pièce	Réponse BPLC
Introduction d'une règle alternative à l'obligation de créer les stationnements en dehors des voies publiques : en cas d'impossibilité technique, les permettre sur les emprises publiques ou privées et voies publiques sous réserve de l'accord de la Commune et dans un périmètre de 200 mètres à compter du projet.	RE	Le paragraphe « 5. Le cas d'impossibilité de satisfaire les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement » dans les dispositions générales a été précisé dans ce sens.

La Bosse-de-Bretagne / Etabli le 21 mai 2019

Favorable

Remarques et propositions	Pièce	Réponse BPLC
Gel pendant 3 ans de la vente d'une exploitation agricole pouvant engendrer des difficultés financières dans le cadre d'une succession	RE	La vente des exploitations ne rentre pas dans le champ d'application du PLUiH. La durée de 3 ans après la cessation de l'activité s'applique aux changements de destination, afin de ne pas introduire de tiers à proximité de bâtiments agricoles qui peuvent potentiellement être repris pendant cette période.
Possibilité de créer une activité professionnelle à domicile en campagne par changement de destination ou extension des constructions d'habitation	RE	L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme ne permet pas ce type de transformation en zones agricoles et naturelles. Pour certaines activités qui ont de réels besoins, des STECAL activités économiques ont été délimités à titre exceptionnel conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.
Suppression de l'emplacement réservé n°92 pour liaison douce le long de la RD 47 sur la parcelle ZN 39	RG / RG - annexe 5c	L'emplacement réservé n°92 a été supprimé.
Numérotation des changements de destination	RG	Ce point a été corrigé.

Chanteloup / Etabli le 05 juin 2019

Favorable

Remarques et propositions	Pièce	Réponse BPLC
Ajout de la mention « et chemin piétonnier possible » dans la désignation de l'emplacement réservé n°54 entre le secteur 1AUB « Les Cruaux » et l'impasse de Kerlande	RG / RG - annexe 5c	Il s'agit de l'emplacement réservé n°5, dont le numéro n'avait pas été reporté sur le règlement graphique et dont la désignation est déjà « Chemin piéton et création de réseaux ». L'absence de numérotation sur plusieurs emplacements réservés a été corrigée.

OAP « Les Cruaux » : Ajout d'un paragraphe relatif à la programmation du raccordement à l'assainissement collectif de secteurs en zone UA ou UB non raccordés et desservis par le réseau projeté impasse de Kerlande	OAP bourg	Les dispositions du règlement à ce sujet sont rappelées : - l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif des constructions existantes et projetées rappelée aux articles UA et UB 3.2.2. - l'article 1AUB.1.2.2 : « le phasage de l'urbanisation du secteur devra prendre en compte la proximité aux voies publiques et aux réseaux et leur avancée sur le secteur ». Un objectif de mutualisation du réseau d'assainissement collectif a toutefois été intégré à l'OAP « Les Cruaux ».
Ajout du bâtiment sis Le bois Regnier, hébergeant la société Microsphère, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination	RG /RP - tome 3 - annexe 1	Le bâtiment en question relève d'ores-et-déjà de la destination habitation. Il était couvert par un zonage Ae dans le projet de PLUiH. Après concertation avec la Commune et le pétitionnaire, il a été décidé de supprimer ce STECAL et de ne pas le désigner en tant que bâtiment pouvant changer de destination.

**La Couyère / Etabli le 03 juin 2019**

**Favorable**

Remarques et propositions	Pièce	Réponse BPLC
Création d'un Périmètre Délimité des Abords autour du Château du Plessis	Annexe_SUP 6a	Le périmètre délimité des abords est toujours à l'étude. Il sera intégré via une procédure d'évolution ultérieure du PLUiH.
Ajout d'un accès à la parcelle agricole dans la désignation de l'emplacement réservé n°108 pour la création d'un parking.	Règlement annexe 5c	- Ce point a été intégré.

**Crevin / Etabli le 07 juin 2019**

**Favorable**

Remarques et propositions	Pièce	Réponse BPLC
Possibilité d'une réflexion au cas par cas avec les aménageurs vis-à-vis des haies, arbres remarquables et espaces verts environnants	RE / OAP thématiques / OAP bourg	Les protections des linéaires bocagers et des beaux arbres au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme renvoient à l'OAP « bocage ». Celle-ci précise d'ores-et-déjà que les mesures compensatoires seront identifiées au cas par cas par le/la technicien.ne bocage et avec le porteur de projet.
Obligation pour les aménageurs de privilégier les points d'apports volontaires en matière de collecte des déchets pour les opérations d'habitat de plus de 40 logements en raison du coût induit par le SMICTOM.	RE	Il a été précisé dans le règlement que pour toute opération d'ensemble, le choix du mode de collecte devra être pris en compte dès le début de l'étude et validé par l'organisme en charge de la collecte et du traitement des déchets (articles 3.2.6.1).

**La Dominelais / Etabli le 28 mai 2019**

**Favorable**

Remarques et propositions	Pièce	Réponse BPLC
---------------------------	-------	--------------

Passage de la zone NL à Ae pour le STECAL sis la Grande Minière, parcelle YP n°314 (hébergement pour les personnes âgées et en situation de handicap)	RG / RP - tome 3 - annexe 1	Ce point a été corrigé, l'activité visée relevant de la sous-destination « hébergement ».
<b>Ercé-en-Lamée / Etabli le 20 mai 2019</b>		
<b>Favorable</b>		
<b>Remarques et propositions</b>	<b>Pièce</b>	<b>Réponse BPLC</b>
50 et non 20 mètres pour l'implantation des annexes par rapport à la construction principale en zone Ah	RE	La distance maximale retenue dans le PLUiH (20 mètres et 40 mètres dans certains cas) n'a pas été modifiée : Cf. avis de la CDPENAF et réponse apportée par BPLC.  Il a toutefois été précisé aux articles 2.1.1.3 concernés que cette distance s'applique aux points les plus proches des constructions et qu'elle ne s'applique pas dans le cas d'une extension d'une annexe existante.
En zone Ah, porter l'emprise au sol maximale cumulée des annexes des constructions à usage d'habitation de 80 à 100 m <sup>2</sup>	RE	Cette règle n'a pas été modifiée (homogénéité des zones A et N). Cf. avis de la CDPENAF et réponse apportée par BPLC.
Ajustement des tracés « incorrects » des STECAL Ae.	RG / RP - tome 3 - annexe 1	Le tracé des STECAL concernés ont été ajusté en concertation avec la Commune. Il est précisé qu'il s'agit des STECAL suivants : Les Croix Brault, La Mariais, Les Pierres grises, La Plesse.
<b>Grand-Fougeray / Etabli le 4 juin 2019</b>		
<b>Favorable</b>		
<b>Remarques et propositions</b>	<b>Pièce</b>	<b>Réponse BPLC</b>
Rectification de l'identification de bâtiments à usage agricole (Cf. courrier du 7 mai 2019)	RP - tome 1 - annexe 1	Ces points ont été vérifiés et l'atlas cartographique du diagnostic agricole a été modifié en conséquence. Il est précisé que le courrier cité fait état des lieux-dits suivants :  <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Villeray » pour 4 bâtiments,</li> <li>- « Brandeneuf » pour 1 bâtiment,</li> <li>- « La Haute Cavausais » pour 1 bâtiment,</li> <li>- « La Cadinais » pour 1 bâtiment,</li> <li>- « La Grande Hurlais » pour 2 bâtiments,</li> <li>- « La Grée Fossé » pour 1 bâtiment,</li> <li>- « La Guillaumée » pour 1 bâtiment,</li> <li>- « La Lamberdais » pour 3 bâtiments,</li> <li>- « La Monnerie » pour 1 bâtiment,</li> <li>- « La Praie » pour 1 bâtiment,</li> <li>- « La Trabatière » pour 1 bâtiment,</li> <li>- « Le Celeray » pour 2 bâtiments,</li> <li>- « Le Fief Rubé » pour 1 bâtiment,</li> </ul> « Le Haut Jangland » pour 1 bâtiment, « Les Fosses » pour 1 bâtiment.
Désignation de 10 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (Cf. courrier du 7 mai 2019)	RG/ annexe RG n°5d et 5e	Les bâtiments respectant les critères de sélection présentés dans le rapport de présentation (tome 3, « délimitation des zones et justification des règles

		retenues » et tome 2, « le patrimoine susceptible de changer de destination ») ont été intégrés. Il est précisé que le courrier cité fait état de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 bâtiments à « La Cadinais »,</li> <li>- 3 bâtiments à « La Grée Fossé », (seulement 2 bâtiments retenus),</li> <li>- 2 bâtiments à « La Machetais »,</li> <li>- 1 bâtiment à « La Monnerie »,</li> <li>- 1 bâtiment à « L'Ouizotière »</li> </ul>
Lalleu / Etabli le 17 mai 2019		
<b>Favorable</b>		
<b>Remarques et propositions</b>	<b>Pièce</b>	<b>Réponse BPLC</b>
Prise en compte des bâtiments de plus de 40 m <sup>2</sup> dans l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	RP/RG/RG - annexes 5d & 5e	Le changement de destination des constructions de moins de 60 m <sup>2</sup> pour la création d'extensions (articles A.1.2.3 et N.1.2.6) ou d'annexes (articles A.1.2.4 et N.1.2.7) est d'ores-et-déjà autorisé par le règlement écrit. La surface de 60 m <sup>2</sup> a été considéré par BPLC comme la surface minimale pour admettre la création d'un logement. Cette règle n'a donc pas été changée.
La Noë-Blanche / Etabli le 19 juin 2019		
<b>Favorable</b>		
<b>Remarques et propositions</b>	<b>Pièce</b>	<b>Réponse BPLC</b>
Repérage plus aisé sur le plan de zonage	RG	La lisibilité du document graphique a été améliorée (étiquettes des zones, noms des communes...).
Demande de la liste des bâtiments inventoriés pour les changements de destination comportant les raisons de l'invalidation ou de la validation	—	Les bâtiments inventoriés doivent respecter les critères de sélection présentés dans le rapport de présentation (tome 3, « délimitation des zones et justification des règles retenues » et tome 2, « le patrimoine susceptible de changer de destination »).
Report d'un périmètre inconstructible de 100 mètres vis-à-vis de la STEP dans le secteur 1AUB « Le Clos des Vignes »	OAP bourg	L'arrêté du 21 juillet 2015, modifié par l'arrêté du 24 août 2017, n'impose plus de distance minimale par rapport aux STEP. Ce périmètre, en concertation avec la Commune, n'a donc pas été reporté. Toutefois, les nuisances potentielles seront prises en compte en phase opérationnelle.
Pancé / Etabli le 05 juillet 2019		
<b>Favorable</b>		
<b>Remarques et propositions</b>	<b>Pièce</b>	<b>Réponse BPLC</b>
Nécessité d'être vigilants dans l'information et le conseil aux pétitionnaires quant aux STECAL, changements de destination et règles relatives aux annexes en zones A et N	—	BPLC a pris note de cette remarque.
Numérotation des emplacements réservés dont le n° a été omis	RG	Ce point a été corrigé.

Création de 6 emplacements réservés sur les parcelles suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- D 0147 et AB 220, pour l'élargissement de 3 mètres du chemin rural de la Derrais n°65 (450 m<sup>2</sup>)</li> <li>- AB 175, pour la création d'un parking (128 m<sup>2</sup>)</li> <li>- ZI 50, pour l'alignement sur la VC n°2 (20 m<sup>2</sup>)</li> <li>- ZP 54 &amp; 56, pour la sécurisation du virage à Launay (200 m<sup>2</sup>)</li> <li>- ZL 100, pour l'alignement (100 m<sup>2</sup>)</li> <li>- ZK 160, pour l'élargissement de 5 mètres du chemin rural n°25 (20 m<sup>2</sup>)</li> </ul>	RG / Annexe RG n°5c	Ces emplacements réservés ont été intégrés. L'OAP de bourg a été modifiée en conséquence.
---	---------------------	---

**Le Petit-Fougeray / Etabli le 06 juin 2019**

**Favorable**

Remarques et propositions	Pièce	Réponse BPLC
Souhait de permettre le passage en 1AU d'une zone 2AU même s'il reste un terrain non construit dans la zone 1AU initiale.	-	La justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone est régie par l'article L153-38 du Code de l'urbanisme, et ce indépendamment du PLUiH.
Possibilité de créer des commerces en zone UB sans restriction	RG/RE	En ce qui concerne Le Petit-Fougeray, le périmètre de centralité recouvre la totalité des zones UA et UB. L'implantation des commerces n'est donc pas contrainte en zone UB.
Prise en compte des bâtiments de plus de 40 m <sup>2</sup> dans l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	RP/RG/annexe RG n°5d et 5e	Cf. Réponse apportée à la Commune de Lalleu ci-avant.
Prise en compte des annexes existantes dans le calcul de l'emprise au sol des annexes des constructions d'habitation en zones A et N	RE	Cf. Réponse apportée à la CDPENAF.
Pas d'inter-distance entre le bâtiment principal et l'annexe. Seule la distance avec les voies de circulation, notamment les départementales, doit être contrainte	RE	La distance maximale retenue dans le PLUiH (20 mètres et 40 mètres dans certains cas) n'a pas été modifiée : Cf. avis de la CDPENAF et réponse apportée par BPLC. Il a toutefois été précisé aux articles 2.1.1.3 concernés que cette distance s'applique aux points les plus proches des constructions et qu'elle ne s'applique pas dans le cas d'une extension d'une annexe existante.
A défaut d'EBC sur la Commune, définition des règles d'abattage et de défrichement en zone N	RE	Ce point n'a pas été intégré. Les dispositions du Code Forestier en matière de défrichements et de coupes s'appliquent indépendamment du PLUiH et sont rappelées dans l'OAP thématique « Le bocage ».

**Pléchâtel / Etabli le 15/07/2019**

**Favorable**

Remarques et propositions	Pièce	Réponse BPLC
Ajustement de la notion d'« un seul tenant » de l'article UB 1.2.5	RE	Ce point a été corrigé dans le règlement des zones UA, UB et UC.
Maintien de la parcelle ZR 211 constructible (sis « Les Perrenelles ») afin de permettre la réalisation d'un projet de division	RG	Il s'agit d'une parcelle partiellement comprise dans un STECAL Ah, sur lequel un projet de division est en cours. Ce point a donc été intégré.

Poligné / Etabli le 06/06/2019

Favorable

Remarques et propositions	Pièce	Réponse BPLC
Création d'un emplacement réservé pour une liaison douce d'une largeur de 3 mètres sur les parcelles B n°1577, 1511, 1520, 218, 217, 216, 215.	RG / Annexe RG n°5c	Cet emplacement réservé a été intégré. L'OAP de bourg a été modifiée en conséquence.
Création d'un emplacement réservé pour élargissement de 4,5 mètres minimum d'un chemin d'exploitation sur la parcelle A n°58 sis la Courais	RG / Annexe RG n°5c	Cet emplacement réservé a été intégré.
Ajustement du périmètre du STECAL NLE sis Le Bois Glaume (intégration de la piscine sur la parcelle ZD 96)	RG/ Annexe RP - tome 3 n°1	Ce point a été intégré.
Correction des erreurs de frappe : « Bois Glaume » et « Violais »	Annexe RP - tome 3 n°1	Ce point a été corrigé.

Saulnières / Etabli le 26/06/2019

Favorable

Remarques et propositions	Pièce	Réponse BPLC
Insuffisance de la distance maximale par rapport à la construction principale pour l'implantation des annexes (20 mètres)	RE	La distance maximale retenue dans le PLUiH (20 mètres et 40 mètres dans certains cas) n'a pas été modifiée : Cf. avis de la CDPENAF et réponse apportée par BPLC. Il a toutefois été précisé aux articles 2.1.1.3 concernés que cette distance s'applique aux points les plus proches des constructions et qu'elle ne s'applique pas dans le cas d'une extension d'une annexe existante.
Limitation des changements de destination durant 5 ans pour les linéaires commerciaux existants	RE/RG	Le bar-restaurant a été protégé par une étoile visant à encadrer son changement de destination en concertation avec la Commune. Cette durée est d'ores-et-déjà précisée dans le point 11 des dispositions générales « La diversité commerciale ».
Désignation de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	RG /RP - tome 3 - annexe 1	Les bâtiments respectant les critères de sélection présentés dans le rapport de présentation (tome 3, « délimitation des zones et justification des règles retenues » et tome 2, « le patrimoine susceptible de changer de destination ») ont été intégrés.
Création de 8 emplacements réservés sur les parcelles suivantes : - AA 238 & 246 pour des aménagements de voirie rue du Vieux Bourg (env. 69 m <sup>2</sup> ) - ZH 251 260, 261, 259, 80, 326,79,270, 322, 23, 325, 116, 115, 236, 237, 94, 157, 168, 169, 96, 40, 49, 7, 295, 293, 292, 118 et 51 pour un chemin piéton de 3 mètres de largeur sis Beau Soleil - ZE 173 175 176 177 ZH 24, 25 et 26 pour un chemin piéton sur 850 mètres et une largeur de 3 mètres rue du Stade - ZE 177 pour un chemin piéton sur 450 mètres et une largeur de 3 mètres ZA des Salines	RG / Annexe RG n°5c	Ces emplacements réservés ont été intégrés. L'OAP de bourg a été modifiée en conséquence.



<ul style="list-style-type: none"> <li>- AA 193 &amp; 196 pour l'aménagement de l'espace public et de la voirie en entrée de bourg (924 m<sup>2</sup>)</li> <li>- AA 171 &amp; 156 pour la création d'une aire multimodale et/ou des stationnements (953 m<sup>2</sup>)</li> <li>- ZI 15 pour l'aménagement de l'entrée de bourg (2 800 m<sup>2</sup>)</li> <li>- ZI 53, 60, 72 et 74 pour un chemin piéton sur 117 mètres et une largeur de 3 mètres route du Sel</li> </ul>		
<p>Mise à jour de l'inventaire des activités existantes en campagne en vue de la création de 2 STECAL Ae :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les Billigs à Flo sis 4 Les Perrettes</li> <li>- Guibert, élevage et pension pour chats, La Table aux Fées</li> </ul>	RG/ Annexe RP - tome 3	Ces points ont été intégrés en concertation avec la Commune.

**Sainte-Anne-sur-Vilaine / Etabli le 17/05/2019**

**Favorable**

Remarques et propositions	Pièce	Réponse BPLC
Désignation bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, localisés pour les lieux-dits La Hordrais, Entrelandes, La Rouaudière	RG / RG - annexes 5d & 5e	<p>Les bâtiments respectant les critères de sélection présentés dans le rapport de présentation (tome 3, « délimitation des zones et justification des règles retenues » et tome 2, « le patrimoine susceptible de changer de destination ») ont été intégrés. Il est précisé qu'il s'agit des parcelles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D 0223 (1H), ZW 0192 (2H) et D 0260 (3H) sis La Hordrais</li> <li>- Z 1698 (1E), Z 1715 (2E), Z1714 (3E), Z1345 (4E), Z 2268 (E5 et E5 bis), Z 1426 (E6) et Z 1439 (E7) sis Entrelandes</li> </ul> <p>ZN0087 (1R et 2R) sis La Rouaudière</p>
Création d'un emplacement réservé pour un cheminement piéton d'une largeur de 5 mètres en bordure de Vilaine sur les parcelles ZW 216 & 001	RG / RG - annexe 5c	Ce point a été intégré.
Création d'un emplacement réservé pour un cheminement piéton d'une largeur de 7 mètres en travers de parcelle sur la parcelle ZW 001	RG / RG -annexe 5c	Ce point a été intégré.
Ajustement du périmètre du STECAL NL sis la Hordrais (retrait de la parcelle ZV 002)	RG / RP - tome 3 - annexe 1	Ce point a été intégré.

**Saint-Sulpice-des-Landes / Etabli le 20/05/2019**

**Favorable**

Remarques et propositions	Pièce	Réponse BPLC
Ajustement du périmètre du STECAL Ae sis La Grée de la Hactais (intégration partielle de la parcelle ZL 08 pour matérialiser l'accès)	RG/ Annexe RP - tome 3 n°1	Il est rappelé que la CDPENAF a donné un avis défavorable sur ce STECAL et que la DDTM a recommandé d'attendre la décision du Tribunal administratif de Nantes sur le recours de la préfète contre le PC délivré. Aussi, en l'absence de décision favorable entre l'arrêt du PLUiH et son approbation, ce STECAL n'a pas été conservé. En cas de régularisation de l'activité ultérieure, la création d'un STECAL pourra faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLUiH.

Le Sel-de-Bretagne / Etabli le 20/05/2019		
Favorable		
Remarques et propositions	Pièce	Réponse BPLC
Création d'un emplacement réservé pour une liaison arborée d'une largeur de 15 mètres sur la parcelle WB 195	RG / Annexe RG n°5c	Ce point a été intégré.
Numérotation sur le règlement graphique de l'emplacement réservé n°81	RG	Ce point a été corrigé.
Numérotation sur le règlement graphique de l'emplacement réservé n°83	RG	Ce point a été corrigé.
Mise à jour du zonage au niveau de la ZAC de la Vallée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- WB 684 : UA sans tramage au titre des prescriptions environnementales</li> <li>- WB 679 et 683 : UA avec tramage au titre des prescriptions environnementales</li> <li>- WB 680, 681 et 682 : 1AUB</li> </ul>	RG/OAP	Ces points ont été intégrés. L'OAP de bourg a été modifiée en conséquence.
Teillay / Etabli le 17/05/2019		
Favorable		
Passage de la zone UB à N tel que dans la carte communale pour les parcelles ZM 84 et 14	RG	Ce point a été intégré au regard des arguments présentés dans la délibération.
Ajustement du périmètre du STECAL NL sis Clos des étangs	RG / RP - tome 3 - annexe 1	Ce point a été intégré.
Identification de la maison Tilheg et de l'espace intergénérationnel (en rouge sur le plan)	OAP bourg	Ce point a été intégré.
Tresboeuf / Etabli le 07/06/2019		
Favorable		
50 et non 20 mètres de distance maximale par rapport à la construction principale pour l'implantation des annexes en zones A et N Possibilité de réaliser des extensions pour les annexes situées au-delà de cette distance maximale	RE	La distance maximale retenue dans le PLUiH (20 mètres et 40 mètres dans certains cas) n'a pas été modifiée : Cf. avis de la CDPENAF et réponse apportée par BPLC Il a toutefois été précisé que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- cette distance s'applique aux points les plus proches des constructions.</li> <li>- cette distance ne s'applique pas dans le cas d'une extension d'une annexe existante.</li> </ul> Les annexes existantes pourront faire l'objet d'extensions, dans la limite du respect de l'article 2.1.2.2
100 m <sup>2</sup> et non 80 m <sup>2</sup> d'emprise au sol maximale cumulée pour les annexes des constructions à usage d'habitation dans les zones A et N	RE	Cette règle n'a pas été modifiée. Cf. avis de la CDPENAF et réponse apportée par BPLC.

## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

Avis des services de l'Etat, rapport de synthèse de la DDTM / Etabli le 24 juillet 2019

Les remarques référencées dans l'avis de l'ARS (annexe 4) et du SRA (annexe « BPLC archéologie ») sont présentées dans des tableaux spécifiques ci-après.

Favorable

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

#### I.1. Trame verte et bleue

Observations (O) / Suggestions (S) / Recommandations (R)	Pièce	Réponse BPLC
<b>O</b> : Actualisation de l'inventaire des cours d'eau via une procédure de modification du PLUiH	RG	Ce point est d'ores-et-déjà indiqué dans le rapport de présentation (tome 3, « analyse de la compatibilité avec le SAGE Vilaine »).
<b>S</b> : Elaboration d'une OAP « Trame Verte et Bleue » définissant des principes d'aménagement pour la protection, le maintien, la restauration des continuités écologiques, son intégration et sa valorisation et prenant en compte la pollution lumineuse	OAP thématique	Aucune OAP « Trame verte et bleue » n'a été créée, compte-tenu de l'avancement de la procédure. BPLC a pris toutefois note de cette suggestion, qui pourra trouver sa concrétisation via une procédure d'évolution du PLUiH ultérieure.
<b>S</b> : Reprise dans les OAP sectorielles de l'objectif mentionné dans le PADD d'amélioration de l'hydromorphologie des cours d'eau	OAP bourg	Ce point a été intégré dans les « principes » des OAP concernées directement par la présence d'un cours d'eau « Le champ des Landes » à Ercé-en-Lamée, « Beauséjour » à Bain-de-Bretagne, « Parc d'activités de Château Gaillard » et « Les Rotinières » à Pléchâtel.
<b>R</b> : 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	RP - tome 4 / RG	Les parcelles ZV 32, 33 & 34 ont été intégrées en zone Nn. L'étude d'incidence du tome 4 du rapport de présentation a été modifiée en conséquence.
<b>R</b> : Identification à titre « indicatif » et non « informatif » des zones humides et des cours d'eau	RE / RP tomes 3 & 4 / RG	Ce point a été corrigé.
<b>R</b> : Démonstration de la mise en œuvre de la séquence ERC concernant le projet d'extension du PA de Pancé, prévu sur 1,3 ha dont 1 ha de zone humide	OAP / RP - tome 4	L'OAP de ce secteur et le rapport de présentation (incidences notables probables à l'échelle des zones « AU ») ont été complétés sur ce point. Il est également rappelé que les dispositions générales du règlement écrit renvoient aux mesures compensatoires prévues notamment dans le SAGE Vilaine en cas de disparition de zones humides sans alternative avérée.
<b>R</b> : Intégration spécifique des zones humides présentes dans les PA de Grand-Fougeray 1 et 2 dans les OAP de secteur pour préserver et respecter leur fonctionnalité	OAP bourg	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.  Concernant l'îlot B, l'objectif de « préserver les zones humides à l'intérieur du site ou prévoir des mesures compensatoires appropriées en cas de destruction » a été ajouté aux principes de l'OAP.

<p><b>R</b> : Classement en zone N et non UL de zones humides comprises dans un corridor écologique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sis « Sous La Bodais » à Bain-de-Bretagne, susceptible d'être impactée par une liaison structurante de l'OAP « Entrée Sud-Basse Bodais »</li> <li>- sis « Denioche » à Grand-Fougeray</li> </ul>	RG / OAP bourg	<p>Zone humide « Entrée Sud-Basse Bodais » : Les parties des parcelles WB 43, 44 (en partie) et 47 couvertes par une zone humide ont été classées en zone N. La liaison structurante prévue dans l'OAP a été ajustée.</p> <p>Zone humide « Denioche » : Les parcelles Q694 et 695 ont été intégrées à la zone N.</p>
<p><b>R</b> : Vérification de la cohérence de l'inventaire des cours d'eau avec la cartographie disponible sur le site de l'Etat</p>	RG	<p>Les cours d'eau reportés sur le règlement graphique proviennent de la cartographie des cours d'eau de la DDTM (Cf. rapport de présentation, tome 2, « Le réseau hydrographique »). La dernière mise à jour de la cartographie des cours d'eau qui s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 a été intégrée au document.</p>
<p><b>R</b> : Mise en compatibilité du règlement de la zone Nj avec le code de l'urbanisme (Cf. article R151-25) en ce qui concerne les constructions et installations qui peuvent être autorisées en zone N.</p> <p>En particulier, celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles au regard du principe d'incompatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière (Cf. article R151-11)</p>	RE	<p>Au regard des articles R151-25 et L151-11 du Code de l'urbanisme, l'article N.1.2.3 du règlement a été modifié, en retirant les deux points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « les jardins familiaux et abris de jardin ».</li> <li>- « les constructions et installations liées à la création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente directe de produits agricoles (...) »</li> </ul>
<p><b>R</b> : La zone N n'a pas vocation à être le réceptacle d'aménagements liés à la gestion pluviale, sauf cas particuliers. Justification et établissement du statut des terrains destinés à ce type d'aménagements (emplacements réservés) et comptabilisation de ces équipements dans la consommation foncière liée à l'urbanisation.</p>	RG / RP - tome 3	<p>Il a été précisé dans l'article N.1.2.3 du règlement que « La création d'aménagements résultant d'opérations d'urbanisation d'ensemble dans d'autres zones après la date d'approbation du PLUiH est admise, sous réserve de la justification de contraintes techniques particulières ».</p> <p>Aucun emplacement réservé, pour des équipements dont le dimensionnement et la capacité seront déterminés en phase opérationnelle, n'a été créé. De plus, ces espaces n'ayant pas vocation à être urbanisés, l'implantation de ces aménagements en zone Nj n'a vocation à être envisagée qu'en tant qu'alternative à une implantation trop contrainte en zone AU.</p>
<p><b>R</b> : Justification de la délimitation et du règlement des secteurs Nj notamment par rapport à un classement en zone A</p>	RP - tome 3	<p>Une justification complémentaire a été apportée concernant les zones Nj, qui participent aux franges urbaines et à la qualité paysagère des entrées de bourg (tome 3, « délimitation des zones et justification des règles retenues »).</p> <p>De nombreuses zones Nj ont été requalifiées en zone A ou N, en fonction de leur localisation.</p>
<p><b>I.2. Scénario de développement</b></p>		
<p><b>R</b> : Justification du scénario retenu d'une forte croissance démographique</p> <p>Explicitation des modalités de calcul des besoins en logements en tenant compte du desserrement des ménages et de l'accueil de nouveaux habitants</p>	RP - tome 3	<p>La justification du rapport de présentation (« les perspectives d'évolution de la population ») a été renforcée. Les modalités de calcul sont basées sur les objectifs du DOO du SCoT approuvé le 7 juin 2017, soit au début de l'étude PLUiH, puis le 21 février 2019 suite à l'intégration des communes de l'ex Pays de Grand-Fougeray. Les évolutions démographiques avaient alors fait l'objet de plusieurs scénarii qui ont été débattus.</p> <p>Le DOO du SCoT définit un taux de croissance par type de pôle (p.13), ainsi qu'une taille des ménages estimée à horizon 2035 visant à prendre</p>

		en compte et répartir le desserrement des ménages (p.15). Le nombre de logements nécessaires à horizon 2035 est estimé sur cette base (p.22).
<b>I.3. Renouveau urbain</b>		
<b>O</b> : Possibilité de délimiter des périmètres d'Associations Foncières Urbaines de Projet dans les secteurs stratégiques de densification à la suite de l'approbation du PLUiH et de les y annexer	–	Ce point est d'ores-et-déjà indiqué dans l'axe 2 « Impulser la revitalisation des centres-bourgs et des centres-villes » du programme d'orientations et d'actions.
<b>S</b> : Déclinaison par commune des objectifs de sorties de vacance, en s'appuyant sur le travail de spatialisation initié par BPLC	POA	Ce point n'a pas été intégré, compte-tenu de l'avancement de la procédure. BPLC a toutefois pris note de cette suggestion, qui pourra trouver sa concrétisation dans la mise en œuvre du POA, notamment au travers de l'OPAH.
<b>I.4. Besoins en foncier</b>		
<b>Intro</b> : 22,8 ha et non 17,8 ha consommés par an dans le projet de PLUiH, comme indiqué dans le rapport de présentation (tome 4, page 5)	RP - tome 4	Il est précisé que le chiffre de 17,8 ha vise la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (uniquement zones AU) et non les espaces d'ores-et-déjà artificialisés en densification (zone U). Ce point a été clarifié (tome 4, « la gestion économe et qualitative de l'espace »).
<b>O</b> : Alors que les besoins en foncier du PLUiH sont supérieurs à la consommation d'espaces artificialisés, naturels, agricoles et forestiers entre 2006 et 2016, il convient de rappeler que la mise en œuvre de la stratégie nationale bas carbone publiée le 6 décembre 2018, avec pour objectif la neutralité carbone en 2018, nécessitera un développement important des puits de carbone.	–	BPLC a pris note de cette observation.
<b>R</b> : Au regard de la compatibilité avec le SCoT, réduction, faute d'une justification particulière des besoins en foncier de La Noë-Blanche, Pancé et Saulnières, qui dépassent les enveloppes SCoT sur 15 ans (Cf. annexe n°3 de l'avis).	RP - tome 3 /RG	<p>La méthode employée pour la définition des besoins en foncier est présentée dans le rapport de présentation (tome 3, « les perspectives d'évolution de la population »). Elle reprend l'ensemble des étapes du processus présenté en détail dans l'annexe 1bis du SCoT - Exemple de prospective pour une commune (p. 61 du DOO).</p> <p>La justification de la compatibilité avec le SCoT pour ces 3 communes (tome 3, « les perspectives d'évolution de la population ») a été complétée avec les éléments suivants</p> <p>Le DOO prévoit une estimation en « logements » de la capacité de densification et mutation (p.19), ce qui est effectué dans le PLUiH pour les secteurs de densification « spontanée », « stratégiques », et pour les lots disponibles des opérations en cours. Pour ces dernières, il s'agit en effet d'un « futur déjà engagé » dont le projet de PLUiH n'est pas comptable en termes de densité.</p> <p>Pour la justification exposée ci-dessous : Cf. justification de la programmation (RP - tome 3 « perspectives d'évolution » et tableaux « taux de mobilisation des enveloppes à urbaniser du SCoT » et « bilan de la réceptivité du territoire en matière de construction neuve »).</p> <p><b>Pancé</b> : Sur 126 constructions projetées, 54 en densification, 72 en extension représentant 4,9 ha (contre une enveloppe SCoT sur 15 ans de 7,2 ha)</p>

		<p><b>La Noë-Blanche</b> : Sur 82 constructions, 18 en densification, 64 en extension, représentant 4,3 ha (contre une enveloppe SCoT sur 15 ans de 5 ha). Il est précisé que la zone 1AUL, à vocation d' « équipements sportifs et de loisirs » de 1,4 ha, n'est pas à intégrer dans l'enveloppe SCoT (p.18 du DOO).</p> <p>En conséquence, le projet de ces 2 communes apparaît compatible avec le SCoT, qui prévoit (p.19 du DOO) que « dans le cadre d'un objectif communal d'accueil démographique supérieur aux préconisations du SCoT, l'enveloppe foncière maximale ne doit pas être revue à la hausse ».</p> <p><b>Saulnières</b> : Sur 95 constructions projetées, 12 en densification, 83 en extension représentant 5,5 ha et une zone 1AUL de 1 ha, soit au total 6,5 ha (contre une enveloppe SCoT sur 15 ans de 5,2 ha). En concertation avec la Commune, la parcelle ZK n°10, d'une superficie de 0,5 ha, a été retirée de la zone 1AUL pour un classement en zone A et N.</p>
<b>R</b> : Classement en 2AU voire réduction des zones AU non équipées en périphérie, pour maîtriser le rythme de consommation foncière en extension	RG	Ce point a été vérifié. Il est précisé que la présence des réseaux en périphérie a été prise en compte dans le choix du classement des zones à urbaniser. Leur justification est présentée dans le tome 3 du rapport de présentation (« délimitation des zones et justification des règles retenues »). Il est aussi rappelé que les zones 1AU et 2AU représentent respectivement 181 ha (67,6%) et 86,9 ha (48%). Concernant le secteur d'extension « Entrée Sud – Basse Bodais » à Bain de Bretagne, les zones constructibles précisées dans l'OAP représentent environ 7 hectares et non 9,2 hectares (périmètre de l'OAP). Avec une densité de 30 log/ha, le potentiel de constructibilité est donc d'environ 210 logements et non 274.
<b>R</b> : Nécessité de pouvoir constater et mesurer la modération et la diminution de la consommation foncière (articles L151-4 et L151-5 du Code de l'urbanisme) par habitant et par logement	RP - tome 4	La consommation foncière par logement est présentée dans le tome 3 du rapport de présentation (« axe 13 : la construction neuve », 613 m <sup>2</sup> d'espaces non artificialisés consommés entre 2006-2016 contre 317 m <sup>2</sup> sur l'application du PLUiH). La consommation par habitant a été précisée dans le tome 4 du rapport de présentation (« la gestion économe et qualitative de l'espace »), 239 m <sup>2</sup> d'espaces non artificialisés consommés entre 2006-2016 contre 153 m <sup>2</sup> sur l'application du PLUiH. Ces deux points ont été reportés en tant qu'indicateurs de suivi.
<b>I.5. Densité</b>		
<b>R</b> : Conformément au SCoT (page 21 du DOO), des objectifs de densité supérieure à la moyenne de leur pôle pourront être fixés dans les OAP de secteurs situés dans les périmètres de centralité, en particulier dans les 3 principaux pôles	OAP bourg	<p>Le SCoT indique que « les opérations « en centralité » devront privilégier une densité supérieure à la moyenne de leur pôle ».</p> <p>Ces OAP ont vocation à permettre de garantir un niveau d'optimisation de l'usage du foncier (minimum de constructions à réaliser traduisant l'estimation « en logements » de la capacité de densification) en zone U, où l'implantation des constructions hors opération d'aménagement d'ensemble est admise (tome 3, « axe 13 : la construction neuve »). Ce point n'a donc pas été intégré.</p> <p>Enfin, une densité de 32 logements/ha (contre une moyenne de 28 logements/ha) a été retenue pour le seul secteur des 3 pôles situé en périmètre de centralité (« Abords du Cimetière » à Bain-de-Bretagne).</p>

<b>I.6. Agriculture</b>		
<b>Intro :</b> Règle relative à l'emprise au sol maximale des extensions à imager	RE	Ce point a été clarifié aux articles 2.1.2 concernés.
<b>R :</b> Présentation et justification de la méthode et des critères de l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	RP - tomes 1 & 3	Ces critères sont d'ores et déjà présentés dans le rapport de présentation (tome 3, « délimitation des zones et justification des règles retenues » et tome 2, « le patrimoine susceptible de changer de destination »).
<b>R :</b> Correction d'une incohérence entre le règlement écrit (qui autorise les changements de destination vers les sous-destinations suivantes : logement ; hébergement hôtelier et touristique ; locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés) et l'annexe du règlement graphique (qui ne vise que l'« habitation »)	RE/RG - annexe 5e	Ce point a été corrigé : alignement de l'annexe 5e sur le règlement écrit.
<b>R :</b> Recommandation d'attendre la décision du tribunal administratif de Nantes sur le recours de la préfète contre le PC délivré par le Maire en dehors des zones constructibles de la carte communale avant de créer le STECAL pour un négoce agricole à Saint-Sulpice-des-Landes	RG / RP - tome 3 - annexe 1	En l'absence de décision favorable du TA de Nantes entre l'arrêt du PLUiH et son approbation, le STECAL « La Grée de la Hactais » n'a pas été conservé.
<b>R :</b> Meilleur encadrement de la constructibilité des STECAL Ae et NL (périmètre constructible délimité au plus juste ou enveloppes de droit à construire en m <sup>2</sup> de surface de plancher)	RG / RE / RP - tome 3 - annexe 1	Cf. réponses apportées à la CDPENAF et à la Chambre d'agriculture.
<b>R :</b> Caractère excessif et contraire à la vocation des zones A et N des règles cumulatives pour la création d'annexes (changement de destination, construction neuve, piscines et abris pour animaux). Nécessité que les annexes soient « légères » pour ne pas pouvoir devenir un nouveau logement	RE	Cf. réponses apportées à la CDPENAF.
<b>R :</b> Limitation de l'emprise au sol des annexes à 60 m <sup>2</sup> en tenant compte de l'existant, y compris les annexes créées par changement de destination de constructions de moins de 60 m <sup>2</sup> et les abris pour animaux admissibles que s'ils font partie des annexes à l'habitation	RE	Cf. réponses apportées à la CDPENAF et à la Chambre d'agriculture.
<b>R :</b> En cas d'extension par changement de destination des volumes contigus à l'habitation dépassant 30% + 30 m <sup>2</sup> , impossibilité de cumuler une extension par construction nouvelle	RE	Cette règle, qui n'a pas fait l'objet de réserve de la CDPENAF, n'a pas été modifiée.
<b>R :</b> Possibilité de déroger au respect de l'inter-distance de 100 m en cas d'impossibilité justifiée liée à la configuration devant être prévue à titre exceptionnel	RE	Ce point a été intégré aux articles 1.2 concernés.
<b>II. 2. Préservation des commerces de proximité</b>		
<b>R :</b> Réexamen des périmètres de centralités les plus larges, notamment ceux de Pancé, Le Petit-Fougeray, La Bosse-de-Bretagne, Tresboeuf, La Noë-Blanche, Saint-Sulpice-des-Landes ; Rappel de la définition de la centralité par le SCoT.	RG	Ces périmètres n'ont pas été modifiés (Cf. justification tome 3 du rapport de présentation, « délimitation des zones et justification des règles retenues »).

<b>II. 3. Déplacements</b>		
<b>O</b> : Manque de visibilité des outils liés aux mobilités durables dans tous les documents du PLUiH, notamment les modes doux : potentiel de rabattement vers les infrastructures de transport, articulation avec les nouvelles propositions le long des RD Surdimensionnement de l'aire de covoiturage du Sel-de-Bretagne.	–	BPLC prend note de ces observations. La désignation de l'emplacement réservé pour l'aire de covoiturage du Sel-de-Bretagne a été précisée : « aménagement d'espace public et création de stationnements ».
<b>S</b> : Localisation de l'aire de covoiturage au niveau de l'extension du PA de Château-Gaillard prévue dans le PADD.	OAP bourg / RG	L'agrandissement de l'aire de covoiturage située à proximité immédiate de l'échangeur de Bain de Bretagne a été localisée dans le règlement graphique par un emplacement réservé. Le zonage a également évolué dans ce sens.
<b>R</b> : Réalisation de l'inventaire des capacités de stationnement prévu à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme. Report des parkings dans les OAP insuffisant. Il permettrait de démontrer la nécessité de créer des places de stationnement (exemple de La Couyère).	RP - tome 1	Ce point a été intégré (tome 1, « mobilités et déplacements). Il a aussi été précisé (tome 3, « délimitation des zones et justification des règles retenues ») que les stationnements projetés sur la commune de La Couyère répondent aux besoins de la salle polyvalente et du planétarium (manifestations nocturnes grand public).
<b>R</b> : Maintien d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une aire de service au niveau de Montrou à Poligné à la demande de la DIR Ouest.	RG	BPLC est dans l'attente de ce projet, qui permettra de réguler les stationnements informels des poids-lourds et les nuisances associées dans les bourgs situés le long de la RN137. L'emplacement réservé indiqué dans l'ancien PLU de Poligné sur les parcelles ZN 35, 44, 47 et 50 a été repris dans le PLUiH.
<b>II. 4. Les activités</b>		
<b>R</b> : Mise en cohérence des pièces du PLUiH avec le projet de complexe hôtel-restauration à Pléchâtel, qui aurait plutôt vocation à s'implanter dans le PA de Château-Gaillard. Réalisation d'une OAP de secteur reprenant les résultats de l'étude Barnier.	RP - tome 3 / OAP bourg	BPLC souhaite permettre la réalisation de ce projet. Le rapport de présentation (« les perspectives d'évolution économique ») a été complété ; une OAP (« Les Rotinières ») a été créée sur ce secteur.
<b>R</b> : Création du PA de Sainte-Anne-sur-Vilaine à réétudier pour ne pas conduire à enclaver 1 ha de terres agricoles en cohérence avec le PADD et le SCoT.	RG	La zone 1AUEa correspond à du foncier économique intercommunal déjà fléché comme tel dans le PLU en vigueur. Un permis d'aménager est en cours. Elle est située en continuité de l'urbanisation existante. En compatibilité avec le SCoT (DOO, p.38), l'étude de l'activité agricole a été menée. L'impact de la zone sur l'activité agricole a été considéré comme faible (Cf. rapport de présentation - tome 4 - « incidences notables probables à l'échelle des zones « AU » »). La parcelle reste accessible pour un engin agricole.
<b>III.1. Risques naturels et technologiques</b>		
<b>O</b> : Veiller à ne pas construire de bâtiments sensibles (ERP) ou ICPE dans les secteurs proches des zones boisées et privilégier des zones d'interface.	–	BPLC a pris note de cette observation.
<b>S</b> : Rappel des déclinaisons par le PLUiH des dispositions du PGRI.	RP - tome 3	Ce point a été précisé (« la compatibilité avec le PGRI du bassin Loire-Bretagne »).
<b>S</b> : Annexe spécifique retrait, gonflement des argiles « RGA » contenant la cartographie des secteurs en aléa fort.	RP - tome 3 /RE/Annexes	Ce point, d'ores-et-déjà abordé dans le rapport de présentation (« les risques naturels » du tome 2) a été complété.



Référence à l'article 68 de la loi ELAN prévoyant la réalisation d'une étude géotechnique pour tout projet de construction en introduction du règlement littéral.		L'aléa a aussi été pris en compte dans l'introduction du règlement écrit et dans les annexes (cartographie).
<b>III.2. Risques sanitaires et nuisances</b>		
<b>R</b> : Construction de logements même très bien isolés acoustiquement déconseillée dans le secteur d'étude n°3 de l'étude Barnier à Bain-de-Bretagne, pour des raisons de santé publique. A minima étude acoustique détaillée serait nécessaire, avec emprise suffisante pour la réalisation d'un écran anti-bruit prévue dans une OAP de secteur.	OAP bourg	Il est envisagé de créer une OAP sur ce secteur sur la base du schéma d'intentions présenté page 47 de l'étude Loi Barnier et d'études spécifiques que la Commune souhaite engager à court terme, via une procédure d'évolution du PLUiH ultérieure. L'OAP préconisera notamment des solutions de protection du bruit et rappellera la nécessité d'une étude acoustique.
<b>IV.1. Ressource en eau</b>		
<b>O</b> : Pour les zones desservies en assainissement non collectif (ANC), vérifier, pour toute nouvelle construction, extension ou réhabilitation de locaux existants, que les terrains sont aptes à recevoir des dispositifs de traitement et d'infiltration dans le sol ou, au moins, à assurer une dispersion efficace des effluents traités évitant ainsi les rejets dans le milieu hydraulique superficiel.	RE	L'article 3.2.2 « Eaux usées » des zones A et N a été modifié dans ce sens : 3. Pour tout projet d'extension d'habitation, le dispositif d'assainissement non collectif doit préalablement être conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
<b>R</b> : Compte tenu de la nécessaire gestion départementale de l'AEP, vérifier en phase amont et raisonner le développement envisagé sur la base des potentialités réelles des ressources en eau et des interconnexions à l'échelle départementale et interdépartementale, tenir compte des augmentations de la consommation, intégrer l'impact du réchauffement climatique.	RP - tome 2 et 4 - annexe sanitaire	Le rapport de présentation (tome 2, « la ressource en eau » et tome 4, « La gestion de l'eau : eau potable et assainissement ») et l'annexe sanitaire ont été mis à jour avec les données issues du Schéma départemental d'alimentation en eau potable et du SMG 35.
<b>R</b> : Les stations non conformes doivent faire l'objet d'une étude d'extension et du renforcement du traitement azote et phosphore (Bain-de-Bretagne, Ercé-en-Lamée, Grand-Fougeray 1 et 2, Pléchâtel 2, Poligné 1, Saulnières, Teillay et le Sel-de-Bretagne proche de la saturation).  Possibilité d'établir une étude d'adaptation du traitement ou des réseaux ou de regroupement des STEP pour renforcer et adapter le traitement des effluents sur les paramètres azote et phosphore à l'acceptabilité des milieux pour les masses d'eau en état médiocre ou moyen par les macro-polluants.  Opportunité d'une prise de compétence intercommunale pour la réalisation de ces études.	RP - tome 2	Les tomes 2 et 4 du rapport de présentation ainsi que l'annexe sanitaire ont été mis à jour. Pour rappel, des travaux sont d'ores-et-déjà programmés à Ercé-en-Lamée, au Sel-de-Bretagne et à La Dominelais. Il est toutefois précisé qu'il existe une incohérence entre les données transmises par la police de l'eau et le rapport annuel du délégataire (RAD) sur Bain-de-Bretagne.  BPLC et les Communes - le transfert de compétence n'est à ce jour pas acté - prennent note de cette recommandation.
<b>IV.2. Energie et climat</b>		
<b>S</b> : Compléments sur les consommations énergies et sur les potentiels d'économie d'énergie et de production d'énergies renouvelables.	RP - tome 2 et tome 4	Pour rappel, un PCAET a été élaboré concomitamment au SCoT du Pays des Vallons de Vilaine. Ce point a été complété (tome 2, « les énergies renouvelables » et tome 4 « 4. Les déplacements ») sur la base des données du PCAET et du GIP Bretagne environnement.
<b>Chapitre 2 - Avis sur la procédure et la forme du PLUiH</b>		
Numérisation de la trame verte et bleue au format CNIG.	-	BPLC a pris note de cette demande mais considère que la trame verte et bleue est suffisamment visible sur le plan d'ensemble du règlement

		graphique. La TVB est de fait, numérisée au format CNIG avec la publication du PLUiH sur le GPU.
Cartographie des flux sortants et des flux internes, des cheminements doux existants. Données sur le taux de motorisation des ménages.	RP - tome 1	Le rapport de présentation (tome 1, « mobilités et déplacements » et « tourisme ») a été complété d'une cartographie des navettes domicile-travail, des chemins du PDIPR et des données sur le taux de motorisation des ménages.
Taux de mobilisation des enveloppes de foncier à urbaniser du SCoT.	RP - tome 3	Cet élément a été intégré (tome 3, « Les perspectives d'évolution de la population ») sur la base de la méthodologie retenue dans le PLUiH.
Précisions sur le volet des espèces protégées. Prise en compte des critères de classement des digues et barrages modifiés par le décret 201-5 du 12 mai 2015 (annexe 5 de l'avis). Mise à jour des STEP non conformes (annexe 6 de l'avis). Complément sur l'exposition au risque retrait-gonflement d'argile.	RP - tome 2	Ces éléments ont été intégrés (tome 2, « les inventaires et protections environnementales », « les risques technologiques », « la ressource en eau », « les risques naturels »).
Rappel dans les OAP des articles L.142-1 et R.142-1 du Code de l'urbanisme non indispensable et plus opportun en introduction du règlement écrit.	OAP bourg/RE	Ce point a été conservé en introduction dans les OAP, dans la mesure où il s'agit d'une information complémentaire aux objectifs de densité figurant dans les OAP.
Note de présentation du projet de développement de chaque bourg.	OAP bourg	Cet élément n'a pas été intégré.
OAP bourg pour le Châtelier, commune de Pléchâtel	OAP bourg	Cet élément a été intégré.
Erreur dans l'échéancier prévisionnel de La Dominelais (OAP « rue de Coubertin »)	OAP bourg	Ce point a été corrigé.
Légende : « périmètres de centralité » et non « périmètres de diversité commerciale » en référence au règlement écrit	RG	Ce point a été clarifié.
Superposition des périmètres AZI/PPRI peu lisible	RG	Les trames de ces périmètres ont été légèrement allégées.
PA Le Choisel : classement en zone UE et non UB en raison de sa vocation tertiaire	RG	Ce point n'a pas été intégré, en raison des éléments présentés dans le tome 3 du rapport de présentation (« Délimitation des zones et justification des règles retenues »).
Emplacements réservés : Numérotations manquantes	RG	Ce point a été corrigé.
« Indépendance » des législations et non « dépendance des législations »	RE	Ce point a été corrigé.
Notice explicative pour faciliter la lecture des tableaux relatifs aux destinations et sous-destinations	RE	Cet élément a été intégré en introduction du règlement écrit.
Création d'extension « par changement de destination » et non « par adjonction » de constructions contiguës.	RE	Ce point a été clarifié.
Difficulté d'application de la règle admettant les ICPE « sous réserve qu'elles correspondent à un besoin nécessaire à la commodité des habitants de la zone »	RE	Suite à un échange avec le service instructeur, ce point n'a pas été modifié.

<p>Correction et compléments de l'annexe relative au Servitudes d'Utilité Publique (Cf. annexe 7 de l'avis) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A4 : la mentionner sur le plan</li> <li>- A8 : la reporter sur le plan</li> <li>- AC1 : lister les Monuments Historiques dans le tableau et reporter les périmètres de MH situés sur les communes de Corps-Nuds et Sant-Malo-de-Phily pour partie sur BPLC</li> <li>- AS1 : compléter la légende avec le symbole « AS1 », ajouter les arrêtés départementaux des 7 et 17 juillet 2003</li> <li>- PM2 : la reporter sur le plan, ajouter dans le tableau le site de la société NETRA ONYX sis Le Petit-Fougeray et ajouter l'arrêté préfectoral du 1er février 2010</li> <li>- A5 : la reporter sur le plan en fonction des bénéficiaires locaux</li> <li>- EL3 : la reporter sur le plan</li> <li>- EL7 : s'interroger sur leur maintien</li> <li>- EL11 : la reporter sur le plan</li> <li>- I1 : la reporter sur le plan et dans le tableau</li> <li>- I3 (SUP d'implantation et de passage) et I1 (SUP de maîtrise de l'urbanisation) : les reporter sur le plan et ajouter les arrêtés préfectoraux. De plus, cf. avis GRT gaz du 14 mai 2019</li> <li>- I4 : lister les ouvrages RTE dans le tableau ; reporter le nom des ouvrages et les postes de transformation situés à La Couyère et à Crevin</li> <li>- PT1 et PT2. Avis EMZD du 24 mai 2019 : lister dans le tableau les dates de décrets et le nom des stations, ajouter le service gestionnaire et la reporter sur le plan</li> <li>- PT3 : à reporter sur le plan</li> <li>- T1 : à reporter sur le plan</li> <li>- T7 : la mentionner sur le plan. De plus, cf. avis DGAV du 15 mai 2019</li> <li>- Dans le tableau, supprimer les mentions liées au PAC</li> </ul>	<p>Annexes 6a SUP et 6a SUP - plan</p>	<p>Ces éléments ont été pris en compte dans la mesure du possible. Le Département a précisé à BPLC qu'il n'était pas opportun de reporter la servitude EL7.</p>
<p>Expliciter le contenu et les objectifs des atlas des eaux pluviales pour une bonne compréhension de la gestion intégrée des eaux pluviales.</p>	<p>Annexe - 6f Annexes sanitaires</p>	<p>Ce point a été intégré dans les annexes sanitaires et le tome 2 du rapport de présentation (« la ressource en eau »).</p>

Avis de la DDTM sur le volet habitat / Etabli le 5 juin 2019

**Favorable**

Observations	Pièce	Réponse BPLC
Panorama complet du territoire et de ses enjeux, à l'exception du marché locatif privé et des copropriétés fragiles.	RP - tome 1	BPLC a pris note de ces observations.
Volume de construction prévu pouvant apparaître surévalué.	PADD	Cf. réponse apportée à la DDTM « I.2. Scénario de développement ».
Les statistiques devront être suivis avec le nouveau fichier INSEE « Fideli ».	POA	BPLC a pris note de cette observation en vue de la mise en œuvre du POA.
Il faudra veiller à ce que les logements sociaux soient prioritairement situés dans les centres-bourgs à proximité des services et commerces.	POA	Idem
Logements d'urgence : la solution de conventionnement avec des gîtes et des chambres d'hôtes est une solution rapide mais qui peut présenter l'inconvénient d'une indisponibilité saisonnière.	POA	Idem
Les communes de BPLC pourront être sollicitées par des opérateurs de l'Etat spécialisés dans l'accompagnement des populations migrantes.	POA	Idem

Favorable

**Qualité de l'air extérieur**

Remarques	Pièce	Réponse BPLC
Opportun, dans un souci de protection de la santé, de préconiser et privilégier le recours à des plantations peu ou pas allergisantes.	RE - RP -tome 2	Ce point a été précisé dans le rapport de présentation (tome 2, « Les pollutions et nuisances »).
Rappeler les distances minimales de l'arrêté préfectoral du 11 août 2017 entre l'épandage et les zones/établissements fréquentés par des personnes vulnérables	RP - tome 2	BPLC a pris note de cette remarque, hors champ d'application du PLUiH.

**Alimentation en eau potable**

Arrêtés concernant les périmètres de captage annexés à l'exception des arrêtés des 7 et 17 juillet 2003 modifiant celui du 19 septembre 2002 (Bonfontaine)	Annexes SUP 6a	Cet élément a été intégré.
Préciser la légende correspondante pour le captage de la Boutratais à Grand-Fougeray (PRC et PRS)	RG	Cet élément a été intégré.
Manquement important relatif à la non prise en compte dans le règlement des périmètres de protection des captages. Le règlement graphique doit être mis en cohérence avec les déclarations d'utilité publique des périmètres de protection de captage (partiellement en zone A et NL).	RG	Il est rappelé que les équipements liés à l'exploitation de la ressource en eau font l'objet d'un zonage Aet et que la primauté de la servitude sur le PLUiH est clairement établie dans le règlement. Toutefois, ont été intégrés en zone N : - le périmètre de protection (rapproché et sensible) du captage de Boutratais (Grand-Fougeray) Les périmètres PR1 et PR2 du captage de Bonfontaine (Teillay), à l'exception d'une partie du site intercommunal « Les mines de la Brutz ». Il est en effet envisagé d'y conserver un STECAL NLe, dont le périmètre sera resserré autour des constructions existantes, et ce afin de permettre leur extension.

**Assainissement des eaux usées**

En 2017, efficacité du fonctionnement des STEP jugée satisfaisante sur 2 STEP, à améliorer sur 13 STEP, insuffisante pour 3 STEP	RP - tome 2, Annexes sanitaires 6f	Les tomes 2 et 4 du rapport de présentation ainsi que l'annexe sanitaire ont été mis à jour. Pour rappel, des travaux sont d'ores-et-déjà programmés à Ercé-en-Lamée, au Sel-de-Bretagne et à La Dominelais. Il est toutefois précisé qu'il existe une incohérence entre les données transmises par la police de l'eau et le rapport annuel du délégataire (RAD) sur Bain-de-Bretagne.
Pour les zones d'assainissement non collectif, vérification pour toute nouvelle construction ou réhabilitation de l'aptitude des terrains à recevoir des dispositifs de traitement et d'infiltration ou une dispersion efficace des effluents	RP - tome 2, Annexes sanitaires 6f	Cf. réponse apportée à la DDTM ci-avant. (IV.1. Ressource en eau).

Dans les zones à enjeu sanitaire (captages), délai maximal de 4 ans pour la mise en conformité des filières par les propriétaires		Ce point a été intégré aux annexes sanitaires et au rapport de présentation (tome 2, « la ressource en eau »).
<b>Gestion des eaux pluviales</b>		
Il serait pertinent d'élaborer une stratégie de gestion durable des eaux pluviales	Annexes sanitaires 6f	BPLC a pris note de cette remarque.
Afficher la volonté de recourir à l'infiltration des eaux pluviales pour leur gestion à la parcelle et pour le reste à la régulation et au stockage	RE	L'article 2.3.4 a été rédigé en ce sens. 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.
Rappel sur la récupération et la réutilisation des eaux de pluies	–	BPLC a pris note de cette remarque, hors champ d'application du PLUiH.
<b>Qualité des sols</b>		
La recherche de la présence d'éventuels sols pollués devra être effectuée préalablement à l'aménagement des secteurs à urbaniser. Rappel de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissement accueillant des populations sensibles	RP - tome 2	Ce point a été précisé dans le rapport de présentation (tome 2, « les pollutions et nuisances »).
Inscription des SUP liées aux sites et sols pollués	Annexes 6a SUP / RP - tome 2	Il a été précisé dans le rapport de présentation (tome 2, « les pollutions et nuisances ») qu'il n'existe pas de SUP de ce type sur le territoire
Annexer les secteurs d'information sur les sols (SIS)	RP - tome 2	Il a été précisé dans le rapport de présentation (tome 2, « les pollutions et nuisances ») qu'il n'existe pas de SIS à ce jour sur le territoire.
<b>Radon</b>		
Rappel des techniques de prévention liées à la construction du CSTB	RP - tome 2	Ce point a été précisé dans le rapport de présentation (tome 2, « les risques naturels »).
<b>Qualité de l'environnement sonore</b>		
Les projets de construction dans les zones affectées par le bruit devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs S'agissant des zones mixtes, rappel que la cohabitation d'activités avec de l'habitat peut être source de nuisances. Toutes les dispositions nécessaires doivent être prises en amont pour prévenir des gênes et conflits de voisinage.	RG / RP - tome 2	Les zones affectées par le bruit sont reportées dans le règlement graphique et le rapport de présentation aborde déjà ce point (tome 2, « les pollutions et nuisances »). Il a été toutefois corrigé (arrêté du 17 « novembre » et non « décembre »). Plusieurs dispositions du PLUiH contribuent à minimiser ce type de risque de nuisances.
<b>Gestion des déchets</b>		
–	–	–
<b>Création de cimetière</b>		
Rappel de la réglementation applicable aux cimetières et de la nécessité de recueillir l'avis d'un hydrogéologue (7 emplacements réservés dans le PLUiH).	–	BPLC a pris note de cette remarque, hors champ d'application du PLUiH.

<b>Gestion des rayonnements non ionisants</b>		
Territoire de BPLC traversé par 2 lignes THT et 3 lignes HT. Recommandation de l'ANSES de ne pas augmenter le nombre de personnes sensibles et de limiter les expositions	RP - tome 2	Un point sur les rayonnements électromagnétiques a été intégré au rapport de présentation (tome 2, « les risques technologiques »). La prise en compte dans le choix de développement a été précisée (tome 4, « limitation des risques, pollutions, nuisances et santé publique »).
Opérations d'habitat méritant des études complémentaires (mesures de champs électro-magnétiques) en raison de la présence de lignes HT et THT : OAP « La Ruée » à Chanteloup, « La Ferronnais » à Bain-de-Bretagne et « La Grande Lande » à Tresboeuf.	OAP bourg	La présence de ces lignes et un objectif de prise en compte ont été indiqués de manière écrite et sur plan dans les OAP relatives à ces 3 secteurs.
<b>Offre et accès aux équipements, activités et services de santé et bien être</b>		
Informations manquantes sur le volet des personnes âgées	RP - tome 1	Le rapport de présentation (tome 1, « les besoins spécifiques ») a été conforté sur certains de ces points.
<b>Adaptation aux changements climatiques et transition énergétique</b>		
–	–	–

**Avis du Service national d'ingénierie aéroportuaire adressé à la DDTM et en copie à BPLC / Etabli le 15 mai 2019**

**Demande de modifications**

Remarques	Pièce	Réponse BPLC
Prise en compte du plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Saint-Sulpice-des-Landes approuvé par arrêté ministériel en date du 25 avril 2018	Annexe 6a SUP	Cet élément a été intégré.

**Avis du Service régional de l'archéologie annexé à l'avis de l'Etat / Etabli le 29 mai 2019**

**Favorable**

Remarques	Pièce	Réponse BPLC
Mise à jour des zones de protection du patrimoine sur les communes de Bain-de-Bretagne et La Couyère	Annexe 6d patrimoine archéologique / RP - tome 2	Ces éléments ont été mis à jour.

**Demandes d'adaptation**

Remarques	Pièce	Réponse BPLC
Servitudes I4 : Corriger sur le plan la représentation des tracés des liaisons et ajouter l'emprise des postes de transformation. Reporter les appellations des ouvrages RTE. Conformité au regard du standard CNIG.	Annexe 6a SUP	Cet élément a été intégré, sur la base des données d'ores-et-déjà transmises par RTE.
Compléter le tableau avec les ouvrages manquants le cas échéant	Annexe 6a SUP	Ce point a été intégré dans les SUP.
Incompatibilité entre les servitudes I4 et le classement d'un terrain en EBC	RG	Ce point a de nouveau été vérifié. Aucun passage de servitude I4 n'est couvert par un EBC.
Le cas échéant, les travaux envisagés sur les emplacements réservés devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques	–	BPLC a pris note de cette remarque, hors champ d'application du PLUiH.
Préciser l'autorisation expresse pour les ouvrages électriques à haute et très haute tension	RE	Ce point a été intégré dans les dispositions générales du règlement (« Chapitre 4 : Dispositions spécifiques »).
Contradiction entre l'article Ae 1.1. et Ae 1.2. en ce qui concerne les règles de construction pour les ouvrages HTB	RE	Le tableau de l'article Ae.1.1. a été modifié afin de permettre l'implantation des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».
Préciser la notion d'ouvrage spécifique au chapitre « Dispositions applicables à l'ensemble des zones »	RE	Ce point a été intégré dans les dispositions générales du règlement (« Chapitre 4 : Dispositions spécifiques »).
Préciser une exception aux protections au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, en lien avec le caractère spécifique des ouvrages RTE	RE	Il a été ajouté au chapitre 3 des dispositions générales que « Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE ».
Indiquer que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans les servitudes	RE	Le règlement indique d'ores-et-déjà (chapitre 4 : dispositions spécifiques) que les dispositions des règles 1.3 à 3.2 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
Indiquer que les ouvrages HTB sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et /ou techniques	RE	Ce point a été intégré dans les dispositions générales du règlement (« Chapitre 4 : Dispositions spécifiques »).
Importance de consulter RTE pour toute demande d'autorisation d'urbanisme	–	Ce point a été intégré dans les dispositions générales du règlement (« Chapitre 1: Portée respective du règlement à l'égard d'autres règles relatives à l'occupation des sols »



Avis de GRT gaz adressé à la DDTM et en copie à BPLC / Etabli le 14 mai 2019

Remarques et observations	Pièce	Réponse BPLC
<p>Arrêtés correspondants à la SUP I3 et données relatives à la commune de Chanteloup manquantes.</p> <p>Le détail de la servitude I3 doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non aedificandi et non sylvandi des canalisations</p>	Annexe 6a SUP	Ces éléments ont été intégrés dans les SUP.
<p>Signaler la présence des ouvrages GRTgaz, avec le rappel des SUP I3 (SUP d'implantation et de passage) et des distances des SUP I1 (SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation), dont l'instauration par arrêté préfectoral est prochaine</p>	RP - tome 2	Ces éléments ont été intégrés dans le rapport de présentation (tome 2, « les risques technologiques »).
<p>Exposer les moyens mis en œuvre pour tenir compte du risque dans le choix de développement</p>	RP - tome 3	Ce point a été développé dans le rapport de présentation (tome 4, « limitation des risques, pollutions, nuisances et santé publique »).
<p>Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou d'équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression</p>	PADD	Le PADD, qui prévoyait d'ores-et-déjà que « le projet intercommunal limitera les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles », n'a pas été modifié.
<p>Les orientations d'aménagements doivent être cohérentes avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par des ouvrages GRTgaz. Il sera donc nécessaire de consulter GRTgaz dès l'émergence du projet. Eviter la création de zones U et AU dans les SUP I3 et I1</p>	OAP bourg et RG	BPLC a pris note de cette remarque. Trois secteurs à urbaniser sont potentiellement concernés : Zone 1AUL Crevin, Zone 1AUei Château-Gaillard et Zone 1AUB Pancé. La présence de ces ouvrages et un objectif de prise en compte ont été intégrés dans les OAP relatives à ces 3 secteurs.
<p>Indiquer dans les dispositions générales et/ou dans les zones concernées par les ouvrages GRTgaz un certain nombre de dispositions, et notamment : servitudes d'implantation et de passage ; servitudes d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation ; obligation d'informer GRT gaz pour toute demande de PC, de CUB ou de PA</p>	RE	Ces points ont été synthétisés dans les dispositions générales du règlement (« Chapitre 1 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres règles relatives à l'occupation des sols » et « Chapitre 4 : Dispositions spécifiques »).
<p>Faire apparaître les SUP I1</p>	RG	Cet élément n'ayant pas été transmis sous format SIG par le service gestionnaire, il n'a pu être intégré au document graphique. La cartographie transmise par le service gestionnaire est toutefois présentée dans l'annexe 6a des SUP.
<p>Incompatibilité entre la SUP I3 et le classement d'un terrain en EBC</p>	RG	Ce point a été vérifié. Un EBC situé sur la commune de Crevin a été modifié dans ce sens.
<p>Reporter les SUP I3 et SUP I1 (pour intégrer les SUP de maîtrise de l'urbanisation)</p>	Annexe 6a SUP_plans	Cet élément n'ayant pas été transmis sous format SIG par le service gestionnaire, il n'a pu être intégré au plan des SUP. La cartographie transmise par le service gestionnaire est toutefois présentée dans l'annexe 6a des SUP.

## Favorable sous la réserve expresse du respect des demandes

## I.A.1. Objectifs de croissance démographique

Recommandations (R) et demandes (D)	Pièce	Réponse BPLC
<b>D</b> : Expliquer quels éléments prospectifs permettent de retenir la projection démographique sur un territoire dont le pôle de bassin a diminué en population	RP - tome 3	Cf. réponse apportée à la DDTM ci-avant.

## I.A.2. Traduction en nombre de logements

Recommandations (R) et demandes (D)	Pièce	Réponse BPLC
<b>_</b> : Absence de précision sur la nature communale ou supra communale des équipements prévus (et donc s'ils doivent être inclus dans l'enveloppe du SCoT)	RP - tome 3	Ce point est d'ores-et-déjà précisé dans le rapport de présentation (« Axe 8 : les équipements »).
<b>D</b> : Relèvement du seuil moyen de 15 logements/ha sur les petites communes	PADD/ OAP bourg / POA/ RG / RP - tome 3	La densité moyenne dans les pôles de proximité est fixée à 15 logements/ha par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine (p. 18 et 19 du DOO). BPLC ne souhaite pas relever ce seuil, qui représente d'ores-et-déjà une évolution significative par rapport aux densités mises en œuvre entre 2006 et 2016.
<b>D</b> : Réexamen de la situation des communes de La Noë-Blanche, Pancé, Pléchâtel et Saulnières, qui dépassent la quote part allouée par le SCoT sur 15 ans	RP - tome 3	La méthode employée pour la définition des besoins en foncier est présentée dans le rapport de présentation (tome 3, « les perspectives d'évolution de la population »).  La justification de la compatibilité avec le SCoT pour ces 4 communes a été confortée avec les éléments suivants.  Concernant Pléchâtel : Sur 363 constructions projetées, 146 en densification, 217 en extension représentant 14,5 ha (contre une enveloppe SCoT sur 15 ans de 24,5 ha). Voir tableau « taux de mobilisation des enveloppes à urbaniser du SCoT ».  En conséquence, le projet de cette commune apparaît compatible avec le SCoT, qui prévoit (p.19 du DOO) que « dans le cadre d'un objectif communal d'accueil démographique supérieur aux préconisations du SCoT, l'enveloppe foncière maximale ne doit pas être revue à la hausse ».  Cf. supra réponse apportée à la DDTM concernant les communes de Saulnières, La Noë-Blanche et Pancé
<b>_</b> : Difficile de traduire ces besoins en consommation d'espace puisque les dents creuses/divisions parcellaires et les opérations en cours ne sont pas assorties de superficies dans les échéanciers prévisionnels <b>D</b> : Il serait souhaitable de bénéficier d'un tableau de synthèse qui permette d'avoir une vision d'ensemble des perspectives de croissance démographique et de planification des espaces U/AU par commune (notamment au regard des articles L153-27 & L153-28 du Code de l'urbanisme)	OAP bourg / RP - tome 3	Le tableau « Bilan de la réceptivité du territoire en matière de construction neuve » (Tome 3 du rapport de présentation, « Les perspectives d'évolution de la population ») dresse le bilan des constructions prévues en zones U et AU, qui permettra de suivre l'équilibre entre le renouvellement urbain, la densification et les extensions.  Pour plus de clarté, il a été ajouté dans le même chapitre les surfaces des zones 1AU et 2AU dévolues à l'habitat et aux équipements de proximité

		(hors équipements d'intérêt intercommunal, sportifs et de loisirs) et le taux de mobilisation des enveloppes à urbaniser du SCoT. Il a en outre été indiqué que le SCoT prévoit que la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis (zones U) soit comptabilisée en « logements » (p.19 du DOO) ; s'agissant des opérations en cours, il s'agit d'un futur déjà engagé pour lequel le projet de PLUiH n'est pas comptable en termes de densité.
<b>I.B. Espaces d'activités économiques</b>		
<b>Recommandations (R) et demandes (D)</b>	<b>Pièce</b>	<b>Réponse BPLC</b>
<b>R</b> : Surfaces non proratisées sur 15 ans induisant un surdimensionnement d'une quinzaine d'ha Opportun d'avoir une vision d'ensemble permettant d'être rassuré quant à l'adaptation du PLUi au SCoT et d'avoir un outil de lecture permettant un bilan clair comme pour les zones d'habitat	RP - tome 3	Pour les parcs d'activités, le SCoT « identifie les sites d'accueil des différents types de pôles d'activités » et « dresse le bilan des surfaces disponibles, des surfaces à aménager à proximité des sites existants et des espaces à créer ou en réserve foncière » (p. 35 du DOO). Contrairement à l'habitat, il ne détaille pas les besoins sur une période donnée. Le tableau « Objectifs du SCoT et projet de PLUiH en matière de parcs d'activités » (tome 3, « les perspectives d'évolution économique ») recense les surfaces concernées.
<b>D</b> : Il sera nécessaire d'avoir un bilan des densifications possibles des ZAE (démolition/reconstruction, reconquête de la vacance...) ne se limitant pas au recensement des surfaces disponibles à la vente	RP - tome 3	Le rapport de présentation a été complété sur ce point (tome 3, « les perspectives d'évolution économique »). Il est estimé que les constructions vacantes et les friches sont quasi-nulles dans les parcs d'activités de BPLC. Le principal levier d'action en vue de leur densification sont les extensions et divisions parcellaires, qui font d'ores-et-déjà l'objet d'une animation par BPLC auprès des porteurs de projets, en fonction des besoins exprimés et de la compatibilité d'activités de différentes natures.
<b>D</b> : Prévoir toutes mesures utiles à la densification dans les OAP de toutes les ZA ainsi que dans les règlements associés	OAP bourg	Le règlement des zones UE intègre déjà la plupart des dispositions visées dans l'avis, à savoir : - articles 2.1.1.2 permettant la mitoyenneté, - articles 2.1.3 permettant des surélévations (hauteurs maximales de 10 m en UEa et UEb, 15 m en UEc et UEi), - articles 2.2.5 obligeant à anticiper une future division sur les parcelles de plus de 2000 m <sup>2</sup> , - articles 2.4.2.5/6 encourageant la mutualisation des stationnements pour certaines opérations, articles 2.3.1 et 2.3.2 n'imposant pas de pourcentage d'espaces verts.
<b>I.C. Gestion économe des sols</b>		
<b>Recommandations (R) et demandes (D)</b>	<b>Pièce</b>	<b>Réponse BPLC</b>
<b>D</b> : il convient d'avoir un réel bilan des espaces qui seront directement et indirectement consommés pour l'accueil de population et d'activités nouvelles ou en développement (dont ER en espace rural et STECAL situés sur du parcellaire agricole dédiés à des projets publics ou privés)	RP - tome 3	Les périmètres de nombreux STECAL ont été revus à la baisse (Cf. avis de la CDPENAF et réponse apportée par BPLC). Une emprise au sol plafond a également été définie pour les STECAL NL et plusieurs zonages NL/Ae ont été retirés au profit d'un zonage NL1/Ae1 (Cf. réponse apportée à la CDPENAF).
<b>II. Prise en compte de l'activité agricole. A. Dans le rapport de présentation</b>		

Recommandations (R) et demandes (D)	Pièce	Réponse BPLC
__: La gravité de l'atteinte présentée dans le PLUiH sera à convertir en phase pré-opérationnel en mesures de compensation individuelles	_	BPLC a pris note de cette remarque.
<b>II. Prise en compte de l'activité agricole. B. Dans le PADD</b>		
_	_	_
<b>II. Prise en compte de l'activité agricole. C. Dans le règlement graphique. 1. STECAL</b>		
Recommandations (R) et demandes (D)	Pièce	Réponse BPLC
<b>R :</b> Opportun de retirer les STECAL « habitat » (Ah) suivants : La Bouvetière (Pancé), La Bazillais, Le Tertre Rioux et La Trabatière (Grand-Fougeray), La Bahuchais (Tresboeuf), compte-tenu du faible nombre d'habitations & du ratio constructions nouvelles/ existantes.	RG / RP - tome 3 - annexe 1	Ces 5 STECAL ont reçu un avis favorable de la CDPENAF. Ils ont donc été maintenus.  Le périmètre du STECAL « La Bahuchais » a toutefois été légèrement revu à la baisse.
<b>D :</b> Revoir les enveloppes des STECAL « économiques » (Ae) suivants : la Viollais (Poligné), Champlan (Tresboeuf), Le Pas (La Couyère), La Robinais (Bain-de-Bretagne), Les Croix Brault (Ercé-en-Lamée), Les Pierres Grises (Ercé-en-Lamée), Le Chêne vert (Saint-Sulpice-des-Landes), La Devalerais (La Dominelais), La Haute Groussiniais (La Dominelais)	RG / RP - tome 3 - annexe 1	En concertation avec les Communes, les périmètres des STECAL suivants ont été revus à la baisse :  Le Pas (La Couyère), La Robinais (Bain-de-Bretagne), Les Croix Brault (Ercé-en-Lamée), Les Pierres Grises (Ercé-en-Lamée), La Devalerais (La Dominelais), La Haute Groussiniais (La Dominelais).
<b>D :</b> Circonscrire plus précisément les STECAL notamment lorsqu'ils débordent sur du parcellaire agricole et y adjoindre des règles de constructibilité beaucoup plus limitées	RG / RP - tome 3 - annexe 1	Les périmètres de nombreux STECAL ont été revus à la baisse (Cf. avis de la CDPENAF et réponse apportée par BPLC).  Une emprise au sol plafond a également été définie pour les STECAL NL et plusieurs zonages NL/Ae ont été retirés au profit d'un zonage NL1/Ae1 (Cf. réponse apportée à la CDPENAF).
__: Avis défavorable sur le nombre important de STECAL (consommation de terres agricoles du fait de leur délimitation et droits attachés) à même de fragiliser l'activité agricole	RG / RP - tome 3 - annexe 1	Le caractère exceptionnel des STECAL est justifié dans le rapport de présentation (tome 3, « Délimitation des zones et justification des règles retenues »). Il est précisé que la grande majorité des STECAL concernent des activités déjà existantes. Les modifications apportées (Cf. réponses ci-avant et réponses apportées à la CDPENAF) contribuent largement à limiter leur taille et leur capacité d'accueil.
<b>II. Prise en compte de l'activité agricole. C. Dans le règlement graphique. 2. Zone N</b>		
Recommandations (R) et demandes (D)	Pièce	Réponse BPLC
<b>D :</b> Indispensable de réduire de façon significative la zone N pour un ensemble de raisons listées. En particulier :  <ul style="list-style-type: none"> <li>- au-delà des préconisations du SAGE relatives aux cours d'eau et aux zones humides</li> <li>- une non prise en compte des réalités du terrain</li> <li>- une non prise en compte de l'importance des cours d'eau</li> <li>- un détournement parfois trop restreint autour des sites d'exploitation préexistants</li> </ul>	RG	Il convient tout d'abord de rappeler que 62,4% du territoire est couvert par un zonage A « simple » et que la zone N n'interdit pas l'extension des bâtiments agricoles et l'exploitation des terres. Par ailleurs, la zone N a été adaptée autour des exploitations existantes (détournement). Il n'est pas envisagé de la réduire, compte-tenu de l'enjeu que représente la qualité des masses d'eau sur le territoire. Ce point a été précisé dans le rapport de présentation (tome 3, « délimitation des zones et justification des règles retenues »).

<ul style="list-style-type: none"> <li>- un régime de protection de l'espace agricole moindre qu'en zone A, en ce qui concerne les changements de destination</li> </ul>		<p>Certains détourages autour des sites d'exploitation ont toutefois été élargis.</p> <p>Concernant les changements de destination, seulement 185 bâtiments pour l'habitation et 57 pour la diversification, soit 17%, sont situés en zone naturelle.</p>
<b>II. Prise en compte de l'activité agricole. C. Dans le règlement graphique. 3. Zone Nj</b>		
Recommandations (R) et demandes (D)	Pièce	Réponse BPLC
<p><b>D :</b> Requalification de la zone Nj en zone A</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- absence de justification des besoins en zones dédiées à des activités végétales, pédagogiques ou d'autosuffisance</li> <li>- le Code de l'urbanisme ne permet pas d'accueillir en zone N des jardins familiaux ni des abris de jardin</li> <li>- le Code de l'urbanisme ne permet pas d'accueillir en zone N des locaux de transformation, de vente directe de produits agricoles</li> </ul>	<p>RP - tome 3 / RE</p>	<p>Cf. réponse apportée à la DDTM concernant l'article N.1.2.3 et la justification de la zone Nj</p>
<b>II. Prise en compte de l'activité agricole. C. Dans le règlement graphique. 4. Remarques diverses par planche</b>		
Recommandations (R), demandes (D) et informations (I)	Pièce	Réponse BPLC
<p><b>D :</b> Réduire la zone N comprenant des bâtiments agricoles (G2), à proximité de bâtiments agricoles (planches C2, D4, E2, E4, E5, E6, E7, G7, H4, H8, I5) ou à proximité de projets de bâtiments agricoles (E3 et E6)</p>	<p>RG</p>	<p>Ces points ont été intégrés lorsque cela était cohérent avec les autres avis PPA et les observations émises lors de l'enquête publique.</p>
<p><b>R :</b> Supprimer linéaire de haie qui n'existerait plus (C2, C3, D2, E1, E4, E6, F5, G7, H5) ou en ajouter (H3)</p> <p><b>I :</b> Supprimer linéaire de haie qui n'existerait plus (K3) ou en ajouter (H8, K1)</p> <p><b>I :</b> Haie côté sud : seulement 4 arbres dont 3 de qualité moyenne (F7)</p>	<p>RP - tome 2 - annexe n°2/RG</p>	<p>Il est rappelé qu'une consultation du public autour de l'inventaire des haies a été organisée dans les 20 Communes. (Cf. rapport de présentation, tome 2, « L'inventaire du bocage »). Cela étant, les modifications demandées ont été intégrées à l'inventaire, après vérification par BPLC. Les remarques faites ont été vérifiées en janvier 2020 sur le terrain ou par photo-aérienne lorsque les modifications étaient visibles. Il est précisé que la protection de ces linéaires n'a d'incidence que pour les projets conduisant à un arrachage de haie ou un arasement de talus.</p>
<p><b>D :</b> Emplacements réservés n°50, 51 et 54 affectants le cheminement du cheptel (D4 et E4)</p>	<p>RG / Annexe RG n°5c</p>	<p>Ces points n'ont pas été intégrés. La Commune maintient son intérêt de développer les sentiers piétons sur son territoire.</p>
<p><b>R :</b> Zone humide comprise dans un périmètre plus restreint ou n'existant pas (D4 et E4)</p> <p><b>I :</b> Zone humide n'existant pas (K3, K5)</p>	<p>RP - tome 2 - annexe n°1/RG</p>	<p>Les inventaires des zones humides ont fait l'objet d'une consultation du public spécifique (Cf. rapport de présentation, tome 2, « Le réseau hydrographique »). Ce point n'a donc pas été modifié.</p>
<p><b>D :</b> Trait bleu correspondant à un fossé à supprimer (E2, E4).</p> <p><b>I :</b> Plan d'eau qui n'existerait pas (F6)</p> <p><b>R :</b> Pièce d'eau qui n'existerait plus à supprimer (F5, G7)</p> <p><b>D :</b> Cours d'eau qui n'existent pas. A supprimer et retirer la zone N associée (G5, H4)</p>	<p>RG</p>	<p>Les cours d'eau et plans d'eau figurant sur le règlement graphique sont issus de la cartographie des cours d'eau des Services de l'Etat. Sur certains secteurs, ils sont concernés par une cartographie dite « progressive » (Cf. rapport de présentation, tome 2, « Le réseau hydrographique »). Ils seront mis à jour via une procédure d'évolution du PLUiH ultérieure, une fois que seront achevés les inventaires en cours et la concertation communale avec l'EPTB et l'Etat.</p> <p>Il est aussi rappelé que ces éléments figurent à titre indicatif.</p>

<b>R</b> : Requalification en zone A d'un secteur en zone N (E2)	RG	Ce point n'a pas été intégré. Les parcelles ZH 11, 12 et 13 sont en zone N au titre de l'archéologie et de la zone de saisine du Préfet de Région (Cf. Annexe 6d relative au patrimoine archéologique).
<b>D</b> : Quel impact de la zone 2AUB sis le Châtelier à Pléchâtel (E3) sur l'exploitation ? A supprimer si atteinte grave et ne pouvant être compensée	RG, RP – tome 4	L'impact de la zone 2AUB est présenté dans le tome 4 du rapport de présentation (secteur Le Guery Hamon dans « Incidences notables probables à l'échelle des zones « AU »). Ces données ont été mises à jour, en précisant que le bâtiment d'exploitation présent sur le site n'est plus en activité.
<b>I</b> : Bâtiments désignés pour les changements de destination « diversification agricole » (E4 et F7) seraient des habitations	RG	Le bâti susceptible de changer de destination n°132 à Pancé a été retiré car il s'agit d'une dépendance à une habitation. Le bâti susceptible de changer de destination du hameau le Haut Aunay à Lalleu a été maintenu car il s'agirait d'un bâti agricole.
<b>D</b> : Atlas des zones inondables à rectifier sur un terrain remblayé et construit (E5) <b>R</b> : Vérifier la limite de la zone inondable issue de l'AZI (G2)	RG	L'AZI est élaboré par les Directions Départementales des Territoires au niveau de chaque bassin hydrographique. BPLC n'est pas compétente pour modifier ces données géoréférencées. Il est rappelé que les limitations de constructibilité sont issues du PGRI et que les extensions et annexes des bâtiments existants sont permises (Cf. point 2 des dispositions générales du règlement écrit « Le risque d'inondation »).
<b>D</b> : Emplacement réservé n°93 correspondant à un aménagement déjà réalisé ? Auquel cas le retirer (E5). La création d'un nouveau passage gênera la circulation du cheptel.	RG	Cet emplacement réservé a été supprimé.
<b>D</b> : Magasin de vente directe de produits de l'exploitation (La Clairambaudière) sis en zone UE1 du PA de Château-Gaillard sur 6 900 m². Projet de division et de vente au magasin « Comptoir paysan » pour favoriser la communication et la synergie autour des produits des exploitations locales. Nécessité de prévoir un zonage « commerce de détail »	RG	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.
<b>D</b> : Ajuster la zone N en fonction de limites géographiques (F4, F5)	RG	Le point F4 a été pris en compte. Concernant le point F5, l'exploitation se trouve à déjà 100 m d'une habitation. Il n'y a donc pas d'intérêt à réduire la zone N.
<b>I</b> : Sites n'ayant plus de bâtiments agricoles en activité ou n'ayant que le siège administratif, intérêt à laisser le repérage bleu pour les changements de destination ? (G3, H5)	RG	Le point H5 a été pris en compte. Concernant le point G3, l'étoile bleue est maintenue car l'activité a cessé depuis moins de 3 ans.
<b>I</b> : Parcelle dans la zone Nf à requalifier en A car c'est une pâture (G3) <b>D</b> : Parcelle dans la zone Nf à requalifier en A (H5)	RG	Le zonage de ces secteurs, situés au sein de boisements et/ou couverts par un document de gestion durable présentant un programme de coupes et de travaux, n'a pas été modifié. Il est rappelé que la zone N interdit seulement la construction de nouveaux bâtiments agricoles et non l'exploitation des terres.
<b>D</b> : Réduire la zone N, trame zone humide suffisante (G7)	RG	Ce point a été pris en compte.
<b>II. Prise en compte de l'activité agricole. D. Dans le règlement littéral</b>		

Recommandations (R) et demandes (D)	Pièce	Réponse BPLC
<b>R</b> : Numéroté les bâtiments désignés pour le changement de destination diversification agricole (en bleu)	RG	Ce point a été corrigé.
<b>R</b> : Plus opportun de réaliser un régime unique permettant le changement de destination uniquement à usage de logement (compte-tenu du caractère évolutif de la localisation des sites agricoles en activité) en précisant que le changement de destination destiné à la diversification de l'exploitation et situé à plus de 100 m de bâtiments en activité est constitutif d'un changement de destination ne compromettant pas l'activité agricole. Evitera les modifications du PLUi pour requalifier du recensement bleu en rouge et inversement.	RG/RE	La désignation des bâtiments par des couleurs distinctes permet une vigilance accrue lors de l'instruction des demandes d'autorisation. Le caractère évolutif de la localisation des sites agricoles en activité a été pris en compte dans le PLUiH : Il est précisé dans les dispositions générales du règlement qu'« en cas de cessation de l'activité agricole depuis plus de 3 ans, les bâtiments repérés comme relevant d'une exploitation agricole pourront faire l'objet d'un changement de destination par les tiers ». À l'inverse, en zone A et N, le changement de destination non lié à une exploitation agricole est autorisé « sous réserve d'être à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ».
<b>D</b> : Revoir de façon significative le recensement pour écarter les bâtiments les moins emblématiques (et qui peuvent par ailleurs avoir une vie d'annexe) en raison du mitage de l'espace agricole potentiellement induit	RG/RE	Les critères de sélection des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination n'ont pas été modifiés (tome 3, « délimitation des zones et justification des règles retenues » et tome 2, « le patrimoine susceptible de changer de destination »).
<b>D</b> : Article A.1.1. Faire apparaître la colonne « changement de destination »	RE	Ce point a été ajouté.
<b>D</b> : Article A.1.2.7. Inclure la phrase ouverte « sauf impossibilité topographique, technique, foncière, » (Idem pour l'article A.1.2.6.)	RE	L'article A.1.2.7 a été modifié de manière à permettre la construction de bâtiments agricoles à moins de 100 mètres de bâtiments d'habitation existants, et sous réserve de ne pas réduire l'interdistance. L'article A.1.2.7 a également été modifié de manière à ne pas conditionner au respect d'une distance de 100 mètres vis-à-vis des tiers les bâtiments et installations agricoles et suivantes : - La pratique du camping (...) liée au développement des activités agrotouristiques (...), - Les constructions et installations liées à la création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente directe de produits agricoles (...). Ces deux points ont été intégrés à l'article A.1.2.8 (distance 100 mètres vis-à-vis de bâtiments ou installations agricoles encore en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans et relevant d'une autre exploitation).
<b>R</b> : Article A.1.2.7. Pourquoi interdire les changements de destination / les créations de logements de fonction à moins de 100 mètres d'un tiers ?	RE	L'article A.1.2.7 a été modifié de manière à ne pas conditionner au respect d'une distance de 100 mètres vis-à-vis des tiers les changements de destination et les logements de fonction. Ces deux points ont été intégrés à l'article A.1.2.8. (Voir réponse apportée ci-dessus).
<b>D</b> : Article A.2.1.1.1. La construction d'un nouveau logement de fonction devra être attenante à un bâtiment d'exploitation ou du moins être proche (max 20 mètres)	RE	Il est rappelé que la construction d'un logement de fonction pourra être autorisée uniquement en l'absence d'alternative avérée (article A.1.2.8). Celle-ci devra de plus être attenante ou localisée en densification du groupe de bâtiments existants (article A.2.1.1.3.).

		La distance prévue au A.2.1.1.3. a cependant été réduite de 100 à 50 mètres.
<b>D</b> : Article A.1.2.9. Construction d'abris pour animaux non autorisée par le Code de l'urbanisme en zone A ou N (ou nécessaires à l'exploitation agricole, ou annexes des habitations existantes)	RE	Ce point n'a pas été modifié.
<b>D</b> : Article A.2.1.2. Superficie totale des annexes et extensions devant être absolue	RE	Seule la partie de l'article relative aux annexes (article 2.1.2.2.) a été modifiée en ce sens (prise en compte de la surface des annexes déjà présentes).
<b>D</b> : Article A.2.2.1. Interdiction de toute centrale photovoltaïque au sol	RE	Ce point, rédigé en compatibilité avec le SCoT, n'a pas été modifié.

Avis du CRHH / Etabli le 13 juin 2019

Favorable à l'unanimité

Avis du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine / Etabli le 20 juin 2019

Favorable

Avis du SMG35/ Etabli le 16 mai 2019

Remarques	Pièce	Réponse BPLC
Ajouter « d'eau potable » à la mention « périmètres de protection des captages » p. 24. Paragraphe très clair. Seulement qui va lire cette partie ?	RE	L'intitulé de ce paragraphe a été modifié dans ce sens.
Clarifier le règlement de la zone A quant à l'interdiction de nouvelles constructions dans les périmètres de protection des captages AEP	RE	Cf. réponse apportée à l'ARS
Arrêté préfectoral illisible	Annexe 6a SUP	BPLC n'a pas pris sur la lisibilité de ces documents.



**Avis de la CDPENAF au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme/ Etabli le 2 juillet 2019**

Teneur de l'avis et réserves	Pièce	Réponse BPLC
<p>Dispositions du règlement relatives aux annexes et aux extensions des habitations en zone A et N : avis simple favorable avec 2 réserves :</p> <p>1/ l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes (comprenant les piscines couvertes et découvertes, les abris pour animaux) de ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup></p> <p>2/ Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale</p>	RE	<p>1/ Les articles A et N.2.1.2.2 (ainsi que dans les zones Ah Ae NL) ont été modifiés. Les annexes des constructions à usage d'habitation (hors piscines) devront respecter une emprise au sol cumulée de 80 m<sup>2</sup> prenant en compte la surface des annexes déjà présentes (et non plus sur la durée de vie du PLUiH).</p> <p>Les piscines couvertes et non couvertes (et non plus couvertes uniquement) sont autorisées dans la limite de 60 m<sup>2</sup> (et non plus 80 m<sup>2</sup>) d'emprise au sol.</p> <p>2/ L'article A.2.1.1.3.2. et l'article N.2.1.1.3, qui portent la distance maximale à 40 mètres uniquement sous réserve de justification du pétitionnaire (topographie, impossibilité technique ou foncière), n'ont pas été modifiés.</p> <p>Ces modifications ont fait l'objet d'une nouvelle présentation en CDPENAF du 4 février 2020.</p>

**Avis de l'INAO / Etabli le 8 juillet 2019**

**Pas de remarque à formuler, dans la mesure où le projet n'a pas d'incidence directe sur les signes de qualité (AOC, IG, IGP)**

Avis de la CDPENAF au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme/ Etabli le 2 juillet 2019

Teneur de l'avis et réserves	Pièce	Réponse BPLC	Prise en compte par Perspective
<p>18 STECAL « habitat » (Ah) : Avis simple favorable avec 1 réserve :</p> <p>1/ Réduire les périmètres pour exclure les larges dents creuses, les coupures d'urbanisation et les fonds de parcelles jouxtant les zones agricoles, notamment « Le Vil » au Petit-Fougeray, « La Bahuchais » à Tresboeuf, « La Bouvetière » et « La Chevrerie » à Pancé, « La Groussinai » à La Dominelais, « Pouchard » à La Bosse-de-Bretagne</p>	<p>RG / RP - tome 3 - annexe 1</p>	<p>8 périmètres de STECAL ont été modifiés dans ce sens. La surface des zones Ah passe de 78,15 hectares à 74,87 hectares.</p>	
<p>2 STECAL « activités » (Ae) « La Monderais/produits bio » à Pléchâtel et « La Grée de la Hactais » à Saint-Sulpice-des-Landes : Avis simple défavorable considérant l'absence des justifications sur la nécessité de réaliser les projets sur les parcelles actuellement vierges de construction</p>	<p>RG / RP - tome 3 - annexe 1</p>	<p>Ces deux STECAL ont été supprimés et reclassés en zone agricole. Pour le STECAL « La Grée de la Hactais » : Cf. réponses à la DDTM et à la Commune de Saint-Sulpice-des-Landes</p>	
<p>85 autres STECAL « activités » (Ae) : avis simple favorable avec 2 réserves :</p> <p>1/ Délimiter le périmètre au plus près des bâtiments existants ou, à défaut, le règlement devra fixer une emprise au sol maximale de constructibilité</p> <p>2/ Réduire les périmètres constructibles au bénéfice de périmètres réservés aux aménagements légers</p>	<p>RG / RP - tome 3 - annexe 1</p>	<p>1/ Les périmètres de nombreux STECAL Ae ont été limités. La surface des zones Ae passe de 37,56 hectares à 27,49 hectares.</p> <p>2/ Un périmètre Ae1 a été mis en place sur de nombreux STECAL. La surface des zones Ae1 passe de 0,75 hectare à 7,18 hectares.</p> <p>Par ailleurs, 2 STECAL ont été supprimés en sus des 2 STECAL ci-dessus (Le Bois Regnier à Chanteloup et La Montcelière à Tresboeuf), 1 STECAL NL a été transformé en STECAL Ae (La Grande Minière à La Dominelais) et 2 STECAL ont été ajoutés (La Table aux fées et Les Perrettes à Saulnières).</p>	
<p>29 STECAL « touristique et de loisirs » (NL) : avis simple favorable avec 5 réserves :</p> <p>1/ Ne conserver que les STECAL où l'opérationnalité des projets est réelle</p> <p>2/ Réduire les périmètres NL et NLE au bénéfice des NL1 (« aménagements légers »)</p> <p>3/ Fixer une emprise au sol maximale de constructibilité</p> <p>4/ Privilégier les STECAL NLE aux STECAL NL, et, en tout état de cause, réduire le nombre des destinations/sous-destinations autorisées pour chacun d'eux</p> <p>5/ STECAL « Mines de fer de la Brutz » : vérifier la cohérence du règlement avec les dispositions des servitudes de protection des périmètres de captage</p>	<p>RG / RP - tome 3 - annexe 1</p>	<p>1/ 2 STECAL NL ont été supprimés (Ouest-bourg et Le Saint-Martin à Pléchâtel). Plusieurs périmètres de STECAL NL et NLe ont été limités. La surface des zones NL passe de 22,93 hectares à 3,93 hectares. La surface des zones NLe passe de 52,87 hectares à 21 hectares. 4,39 hectares de zone NL2 sont créés.</p> <p>2/ Des zonages NL1 ou NLe1 ont été mis en place sur les secteurs n'ayant pas vocation à être construits de certains STECAL (terrains de camping, de sports, ...). La surface des zones NL(e)1 passe de 52,77 hectares à 56,79 hectares (NL1) et 27,75 hectares (NLe1). Le règlement écrit a été modifié en conséquence (article NL 1.2.3).</p> <p>3/ Une emprise au sol maximale de constructibilité de 400 m<sup>2</sup> liée à l'activité par STECAL (dont habitations légères de loisirs) a été mise en place. 2 exceptions sans emprise au sol maximale ont été retenues. Il s'agit des STECAL « Les Landes de la Grée » à Chanteloup et « Le Château du Plessis Bardoult » à Pléchâtel. L'ampleur de ces projets dépasse en effet le seuil de 400m<sup>2</sup>.</p>	

		<p>4/ L'ensemble des STECAL ciblés en NL correspondent à des projets d'activités et ne peuvent de ce fait être intégrés en zone NLE, qui n'autorise que les constructions liées à des équipements ou activités existants à la date d'approbation du PLUiH. Pour rappel, 17 des 27 STECAL « Tourisme et loisirs » sont classés en NLe. 11 STECAL sont liés à des projets (NL) dont 5 sur des sites déjà bâtis ou aménagés et 6 projets d'agro-tourisme -hébergement insolite / aire naturelle de camping). Pour plus de clarté s'agissant des sous-destinations, dans l'article NL.1.2.3, le terme «les hébergements insolites (...) » a été remplacé par « Les habitations légères de loisirs » désignés à l'article R.111-37 du Code de l'urbanisme.</p> <p>5/ Cf. réponse apportée à la DDTM</p>
<p>1 STECAL « équipement » (Aet) « Les Fontenelles » à La Dominelais avec 1 réserve :</p> <p>1/ Privilégier le retour à l'espace agricole et naturel de ce secteur après transfert de la STEP sur le STECAL « Le Champ du Four »</p>	<p>RG / RP - tome 3 - annexe 1</p>	<p>Le STECAL « Le Champ du Four » a été supprimé. Une extension de la station d'épuration « Les Fontenelles » est à l'étude.</p>
<p>34 autres STECAL « équipement » (Aet) : avis simple favorable</p>	<p>RG / RP - tome 3 - annexe 1</p>	<p>–</p>
<p>2 STECAL « carrière-tri d'enfouissement des déchets » (Nc) : avis simple favorable avec 2 réserves :</p> <p>1/ Justifier les surfaces concernées</p> <p>2/ Réduire les périmètres constructibles au strict besoin des nouvelles constructions envisagées</p>	<p>RG / RP - tome 3 - annexe 1</p>	<p>1/ La justification des surfaces concernées est présentée dans le tome 3 du rapport de présentation (« délimitation des zones et justification des règles retenues »).</p> <p>2/ Le périmètre de ces 2 STECAL n'a pas été modifié : sur Pléchâtel, il s'agit du périmètre d'autorisation d'exploiter envisagé à court terme pour la carrière du Tertre des Blosses. Sur La Dominelais, le périmètre tient compte des besoins de l'activité à moyen terme.</p>
		<p><b>En conclusion, la superficie de l'ensemble des STECAL passe de 395,5 hectares à 372,97 hectares. Cela représente 0,8% du territoire. 38,1 hectares sont classés en « aménagements légers » (Ae1, NL1 et NLe1).</b></p> <p><b>Ces modifications ont fait l'objet d'une nouvelle présentation en CDPENAF du 4 février 2020 et qui n'ont appelé aucune remarque.</b></p>

## Favorable

Réserve	Pièce	Réponse BPLC
Sur la parcelle OQ24 (concernée par l'Espace Naturel sensible du parc de la Tour du Guesclin), lever la protection des 2 rangées d'arbres implantés sur la digue afin de ne pas entraver le bon déroulement des opérations envisagées	RG	Ce point n'a pas été intégré. Il est rappelé que ces haies, comme l'ensemble des haies inventoriées, font l'objet d'une protection « souple » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'OAP « le bocage » précise que les mesures compensatoires seront identifiées au cas par cas par le/la technicien.ne bocage et avec le porteur de projet.
Observations	Pièce	Réponse BPLC
Limiter le nombre d'accès sur la voie publique : lorsqu'une parcelle est desservie par plusieurs voies, création de l'accès sur la voie la plus sécurisante	RE	L'article 3.1.1 3 a été rédigé en ce sens.
Respecter une distance de 5 mètres pour le portail d'accès dans le cas de création d'un nouvel accès sur la voie publique hors agglomération	RE	Ce point a été intégré aux articles 2.3.5 Clôtures des zones agricoles et naturelles.
Qualifier les dénominations apportées aux arbres (« bel arbre » et « arbre à préserver »)	RP-tomes 2 & 3/RG/RE/ OAP « Le bocage »	Les protections associées sont d'ores-et-déjà établies dans le règlement écrit : protection au titre de l'article L.151-23 pour les beaux arbres et au titre de l'article L.113-1 pour les arbres remarquables (cf point 1 des dispositions générales). La légende du règlement graphique distingue les individus « bel arbre » et « arbre protégé ». Pour plus de clarté, cette dénomination a été homogénéisée dans l'ensemble des documents. Le rapport de présentation (tome 2, « les formations végétales ») a aussi été complété pour qualifier les arbres identifiés.
Prendre en compte les sites d'intérêt écologique inscrits à l'inventaire national du patrimoine géologique (« Le Tertre Gris » à Pancé et Poligné et « La Galivelais » à Saint-Sulpice-des-Landes)	RP-tomes 2 et 3/RG	Le rapport de présentation (tome 2, « La géologie ») a été complété sur ce point.
Inscrire l'ensemble des chemins du PDIPR	RP	Le rapport de présentation (tome 1, « tourisme ») a été complété d'une cartographie des chemins du PDIPR.
Prendre en compte de manière plus ambitieuse les milieux aquatiques, notamment pour la qualité de l'eau, le fonctionnement des zones humides, les impacts des prélèvements et des rejets	RP	Le rapport de présentation a été complété au sujet de l'état des masses d'eau, de la ressource en eau potable et de l'assainissement (tome 2, « la ressource en eau » et tome 4 relatif à l'évaluation environnementale).
Prévoir une gestion de manière compensatoire de haies qui seraient détruites du fait de l'urbanisation	OAP « Le bocage »	Ce point est d'ores-et-déjà prévue dans l'OAP thématique « Le bocage ». Seuls les arrachages de linéaires bocagers inférieurs à 10 m pourront être acceptés sans compensation.

Ni favorable, ni défavorable et ne portant pas sur son opportunité.

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

2. Qualité de l'évaluation environnementale

2.1. Organisation générale et présentation des documents

<p>Améliorer plusieurs éléments du dossier pour la compréhension du public. En particulier, sommaires plus détaillés, amélioration de la lisibilité des cartes et ajout de synthèses cartographiques dans le résumé non technique.</p> <p><b>Recommandation :</b> structurer et illustrer le dossier de manière à garantir une bonne information du lecteur lors de l'enquête publique</p>	<p>RG / RP - tome 3</p>	<p>Les sommaires sont suffisamment détaillés. La lisibilité du règlement graphique a été améliorée sur plusieurs aspects (étiquette des zones, noms des communes...).</p> <p>Une légende pour les cartes de « sensibilité environnementale » du tome 4 du rapport de présentation a été intégrée. Le report des numéros associés aux fiches d'évaluation environnementale a été vérifié.</p> <p>La légende générale des OAP par bourg (« introduction ») a été complétée.</p> <p>Le résumé non technique a été illustré par des cartes.</p> <p>Enfin, le dossier ne peut être modifié avant l'enquête publique.</p>
--	-------------------------	---

2.2. Qualité de l'analyse

<p>Absence de scénario ou d'alternative au projet (vs article R.151-3 du Code de l'urbanisme), que ce soit concernant les hypothèses de croissance, le niveau d'urbanisation nouvelle ou encore la répartition du renouvellement et de l'extension urbaine.</p> <p>Insuffisante explication et justification, sous l'angle environnemental, des choix réalisés aux différentes échelles d'analyse, y compris la localisation et la configuration des extensions</p> <p>2.2.1 Méthodologie de l'évaluation</p> <p>Mesures proposées pour chaque zone AU globalement insuffisantes pour garantir l'absence d'incidences résiduelles notables. Absence de mention explicite de mesure d'évitement ou de compensation.</p> <p>Absence de mention et d'évaluation des potentielles incidences des STECAL et des emplacements réservés.</p> <p>Evaluation à l'échelle intercommunale exhaustive mais trop superficielle sur certaines thématiques, notamment du fait du manque de spatialisation des effets du plan.</p> <p><b>Recommandation :</b> compléter l'évaluation environnementale avec les éléments nécessaires (mesures ERC, évaluation des zones AU, des STECAL) et préciser pour chaque zone AU les mesures ERC prévues pour garantir l'absence d'incidences résiduelles notables</p>	<p>RP - tome 4</p>	<p>Il est tout d'abord rappelé que l'élaboration du PLUiH a été imbriquée à celle du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine (prescription du PLUiH de l'ex CCMVS le 17 décembre 2015, choix du SCoT de rattachement de BPLC le 2 mars 2017, approbation du SCoT le 7 juin 2017, révision du SCoT pour intégrer les communes de l'ex CCPGF en « zone blanche » le 21 février 2019).</p> <p>Le SCoT, qui a lui-même fait l'objet d'une évaluation environnementale, détermine un scénario démographique et un niveau de construction à l'échelle de BPLC. Dès lors, vu l'impératif de compatibilité du PLUiH, il n'est pas apparu souhaitable de remettre en question le projet de développement par des scénarios alternatifs. Par soucis de transparence, le scénario retenu dans le SCoT a été précisé dans le rapport de présentation (tome 3, « Les perspectives d'évolution de la population »).</p> <p>Concernant la « répartition du renouvellement et de l'extension urbaine », les enjeux environnementaux ont été intégrés de manière itérative et pragmatique tout au long de la démarche. L'analyse des capacités de densification, les inventaires environnementaux (bocage, zones humides) et le diagnostic agricole menés concomitamment au PLUiH ont été, notamment, des outils d'aide à la décision déterminants pour la localisation et la configuration des extensions. De nombreux autres facteurs ont également été pris en considération, proximité des équipements publics, des réseaux, présence de nuisances ou risques, ...</p> <p>2.2.1 Méthodologie de l'évaluation</p>
--	--------------------	---

		<p>Les tableaux « Incidences notables probables à l'échelle des zones « AU » ont été complétés et ajustés sur les volets « mesures d'évitement » (de nombreuses zones AU existantes ayant été supprimées pour tenir compte des enjeux environnementaux et agricoles) et « mesures de compensation » pour les zones impactant des zones humides, en compatibilité avec le SAGE.</p> <p>Les périmètres de nombreux STECAL ont été revus à la baisse (Cf. avis de la CDPENAF et réponse apportée par BPLC).</p> <p>Une emprise au sol plafond a également été définie pour les STECAL NL et plusieurs zonages NL/Ae ont été retirés au profit d'un zonage NL1/Ae1 (Cf. réponse apportée à la CDPENAF).</p>
<b>2.3. Critères et indicateurs de suivi</b>		
<p><b>1/ Recommandation :</b> compléter le dispositif de suivi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par la mise en place de critères et d'indicateurs à même de vérifier l'efficacité des mesures d'évitement ou de réduction des incidences du projet sur la TVB ainsi que les risques naturels</li> <li>- par l'indication d'un état zéro, d'une périodicité de mise à jour des données et d'objectifs précis associés aux différents indicateurs</li> </ul> <p><b>2/ Recommandation :</b> compte-tenu de l'échéance assez lointaine du PLUi-H (2035) et dans un contexte évolutif (économique, démographique, environnemental), prévoir dès à présent l'établissement de bilans intermédiaires à une périodicité d'environ 5 ans</p>	RP - tome 4	<p>1/ Le rapport de présentation (tome 4, « la gestion économe et qualitative de l'espace » et « Critères, indicateurs et modalités de suivi ») a été complété sur ces points.</p> <p>2/ Le rapport de présentation précise déjà (tome 4, « critères, indicateurs et modalités de suivi ») que le PLUiH fera l'objet d'une évaluation tous les 6 ans, conformément à l'article L.153-28 du Code de l'urbanisme. Cette évaluation doit, outre le volet habitat, porter sur les incidences du PLUi-H sur l'environnement.</p>
<b>2.4. Articulation du PLUiH avec les autres plans et programmes</b>		
–	–	–
<b>3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLUiH</b>		
<b>3.1. Organisation spatiale et artificialisation des sols</b>		
<b>3.1.1. Consommation d'espace et organisation spatiale</b>		
<p><u>Consommation d'espace globale</u></p> <p>1/ Développement inscrit dans la perspective d'une forte croissance démographique. Scénario non sans conséquences sur la consommation foncière et a minima devant se traduire par la prise de mesures d'évitement très fortes en termes de foncier.</p> <p>2/ Scénario de développement présenté sans autre alternative de développement analysée et sans explicitation des modalités de calcul</p> <p>3/ Consommation potentielle moyenne de 22,8 ha par an, et non 17,8 ha par an. Projet inscrit dans une trajectoire d'augmentation de la consommation d'espace</p> <p>4/ Ambitions de développement de la majorité des communes supérieures à leur potentiel de densification et de renouvellement</p>	RP - tome 4	<p>1/ Il convient tout d'abord de nuancer le constat selon lequel le scénario retenu correspond à plus du doublement du rythme annuel. Entre 1999 et 2016, le taux de croissance moyenne annuel a été de 2%. Sur la période longue 2006-2016, il a été de 1,24%. Si la période récente a effectivement connu un fléchissement en matière de dynamisme démographique, le scénario démographique retenu à horizon 15 ans (1,7%) est en corrélation avec la période passée.</p> <p>La déclinaison des objectifs du SCoT dans les projets communaux s'est faite dans une logique d'évitement des incidences en termes de foncier. Les capacités de densification ont été analysées et « opérationnalisées » à travers les OAP et le POA. En définitive, 47% des logements sont programmés en densification/transformation de l'existant. Il en découle un taux de mobilisation du « foncier à urbaniser » du SCoT de 61,5%.</p>

<p>urbain. En particulier, La Noë-Blanche, Pancé, Saulnières dépassent les enveloppes foncières fixées par le SCoT sur 15 ans</p> <p>5/ Ambition en faveur de la maîtrise de l'étalement urbain insuffisante, en particulier concernant la densité prévue dans les bourgs ruraux de 15 logements/ha</p> <p>6/ Rappel du caractère exceptionnel des STECAL</p> <p><b>7/ Recommandation :</b> Argumenter le scénario démographique retenu et le revoir, de manière à aboutir à un projet raisonné, en phase avec les trajectoires démographiques soutenables pour le territoire et les récentes orientations en termes de développement durable</p> <p><b>8/ Recommandation :</b> Définir une trajectoire et une cible de consommation foncière compatible avec les engagements de zéro artificialisation nette à traduire dans le projet</p>		<p>2/ Cf. réponse supra et réponse apportée à la DDTM</p> <p>3/ Cf. réponses apportées à la DDTM</p> <p>4/ Cf. réponse apportée à la DDTM</p> <p>5/ Cf. réponse apportée à la Chambre d'Agriculture</p> <p>6/ Cf. réponses apportées à la Chambre d'Agriculture et à la CDPENAF</p> <p>7/ Il n'est pas envisagé de revoir le scénario démographique (Cf. réponses supra).</p> <p>8 / L'objectif de zéro artificialisation nette a été relayé dans le Plan Biodiversité de 2018 et dans l'instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'Etat en faveur d'une gestion économe de l'espace. Il n'a à ce jour pas de portée législative. Il n'a donc pas été envisagé d'intégrer ce point à la procédure.</p>
<p><u>Séquençage de l'urbanisation et répartition spatiale</u></p> <p>1/ Echancier prévisionnel n'incluant pas l'objectif de diminution du taux de logements vacants</p> <p>2/ La forte proportion de zones 1AU (64% de la production totale) ne permet pas de limiter l'artificialisation des sols sur le court-terme</p>	OAP bourg / RG	<p>1/ Cf. réponse apportée à la DDTM. Pour rappel, un objectif de remise sur le marché de 150 logements vacants a été retenu dans le scénario de production de logements à l'échelle intercommunale.</p> <p>2/ Il convient de lever une incompréhension : la proportion des zones 1AU dans la production globale n'est pas de 64%. Les zones AU situées en extension de l'urbanisation représentent 53% de la production totale (cf. « Les perspectives d'évolution de la population » du tome 3 du rapport de présentation). Parmi elles, les zones 1AU et 2AU représentent respectivement 37% et 16% de la production globale.</p>
<p><u>Zones d'activités et commerces</u></p> <p><b>Recommandation :</b></p> <p>1/ Mettre en œuvre l'évitement et la réduction d'impact du projet d'extension du parc d'activités « La Nowak » (Pancé) et, pour les impacts qui n'ont pas pu être évités ou réduits, mettre en place des compensations s'il venait à se réaliser</p> <p>2/ Aménagement de la zone « Château-Gaillard » impactant fortement les exploitations agricoles et susceptible d'avoir des incidences notables sur l'ambiance urbaine du secteur</p>	RP - tome 4	<p>1/ Cf. réponse apportée à la DDTM</p> <p>2/ Il est précisé que ce projet est d'ores-et-déjà en phase opérationnelle. Le secteur fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), ayant fait l'objet d'un document d'incidences au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement et de compensations agricoles individuelles.</p>
<p><u>Terres agricoles</u></p> <p>1/ Evaluation environnementale des incidences des extensions sur le foncier agricole de qualité et qui pourrait être complétée par une estimation du potentiel perdu en termes d'alimentation des populations locales et de biodiversité</p> <p>2/ Absence de mesures de compensation environnementales (ou de perte de sols) alors qu'incidences du projet sur la consommation de sols agricoles notables</p> <p>3/ Projet de création du parc d'activité de Sainte-Anne-sur-Vilaine susceptible d'enclaver 1 ha de terres agricoles et donc de remettre en cause l'exploitation</p> <p>4/ Préciser la méthode et les critères de l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination</p>	RP - tomes 3 & 4	<p>1/ Il n'est pas envisagé d'intégrer ce point à ce stade de la procédure.</p> <p>2/ Il n'est pas envisagé d'intégrer ce point à ce stade de la procédure.</p> <p>3/ Cf. réponse apportée à la DDTM</p> <p>4/ Cf. réponse apportée à la DDTM</p> <p>5/ Cf. réponse apportée à la CDPENAF</p>

5/ Encadrer les annexes et extensions possibles en zone A et N		
<b>3.2. Préservation du patrimoine naturel et paysager</b>		
<b>3.2.1. Biodiversité</b>		
<p><u>Trame verte et bleue</u></p> <p>1/ <b>Recommandation</b> : compléter la partie relative à la TVB par une déclinaison locale des obstacles aux continuités écologiques et des continuités écologiques fragilisées</p> <p>2/ La plupart des secteurs à urbaniser sont localisés en dehors des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Toutefois, interrogation sur la mise en œuvre effective d'évitement des incidences étant donné la localisation de certaines zones AU au sein de milieux connectés (sous-trames bocagère, boisements, zones humides et ruisseaux).</p> <p>Mesures définies dans l'OAP du secteur « Rue de la promenade » à Crevin insuffisantes pour garantir l'absence d'incidences sur la ZNIEFF</p> <p>Projets d'extension situés sur des secteurs qui comportent une ou plusieurs zones humides : parc d'activités du Grand-Fougeray 1 et 2 ; secteur « les Ajoncs d'Or » à Teillay, secteur « La Haute Fevraie » à Chanteloup</p> <p><b>Recommandation</b> : supprimer l'ouverture à l'urbanisation des secteurs contenant des zones humides ou, a minima, compléter substantiellement les OAP associées afin de garantir une bonne prise en compte de cet enjeu, en application de la démarche ERC</p> <p>3/ Il conviendrait de classer certaines zones humides à enjeu en zone naturelle (« Sous la Bordais » à Bain-de-Bretagne, « Denioche » à Grand-Fougeray)</p> <p>4/ Bonne préservation des boisements significatifs et de la trame bocagère. Toutefois, faible protection des boisements ne présentant a priori pas d'enjeu écologique ou paysager majeur malgré leur intérêt pour la biodiversité ordinaire et pour l'atténuation du changement climatique</p> <p>5/ OAP « Le bocage » pourrait utilement être complétée avec des principes d'aménagement visant la protection et la restauration de l'ensemble des éléments qui constituent la TVB</p> <p>6/ Absence d'évaluation de la perte de biodiversité ordinaire</p>	<p>RP - tomes 2 &amp; 4 / OAP bourg / RG / OAP « bocage »</p>	<p>1/ Le tome 2 du rapport de présentation (« le réseau hydrographique », « la trame verte et bleue ») fait état des éléments fragmentant dans la trame verte et bleue : obstacles à l'écoulement, espaces urbanisés et grandes infrastructures routières et ferroviaires.</p> <p>2/ Les sous-trames définies dans le SRCE ont fait l'objet d'une déclinaison locale fine, via le SCoT puis le PLUiH, par la mise en œuvre d'inventaires environnementaux locaux parallèlement à son élaboration (zones humides, bocage). C'est sur cette base qu'a été réalisée la démarche d'évitement des incidences (Cf. réponse supra).</p> <p>Les OAP des 4 secteurs cités ont toutefois été complétées.</p> <p>3/ Cf. réponse apportée à la DDTM</p> <p>4/ Les différents régimes de protection des boisements du PLUiH traduisent un équilibre entre enjeu de protection et enjeu de développement des filières bois-énergie/bois d'œuvre qui a été étudié en concertation avec le CNPF (Cf. stratégie retenue dans le tome 3 du rapport de présentation dans « axe 11 : la trame verte et bleue »).</p> <p>5/ Cf. réponse apportée à la DDTM</p> <p>6/ Il n'a pas été envisagé d'intégrer ce point compte-tenu de l'avancement de la procédure.</p>
<p><u>Trame noire, lutte contre la pollution lumineuse</u></p> <p>Absence de préconisations en termes de diminution de la pollution lumineuse, alors même que celle-ci représente un enjeu majeur pour le site d'observation exceptionnel de La Couyère (périmètre de protection de 10 km).</p>	<p>RP - tome 2</p>	<p>Il n'a pas été envisagé d'élaborer une trame noire à ce stade de la procédure. Le rapport de présentation (tome 2, « les pollutions et nuisances ») a toutefois été complété sur la pollution lumineuse et l'existence de l'arrêté du 27 décembre 2018 fixant la liste et le périmètre des sites d'observation exceptionnels, en application de l'article R.583-4 du code de l'environnement, et l'existence de prescriptions techniques qui en découlent.</p>
<p><u>Incidences Natura 2000</u></p>	<p>RP - tome 4</p>	<p>1/ Cf. réponse apportée à la DDTM</p>



<p>1/ Absence d'évaluation des incidences potentielles d'un classement en zone agricole d'une parcelle de 1100 m<sup>2</sup> comprise dans le site Natura 2000 « Marais de la Vilaine »</p> <p><b>2/ Recommandation :</b> intégrer dans le dossier une évaluation complète et argumentée des incidences (y compris indirectes - en conformité avec les exigences réglementaires) du projet sur le site Natura 2000</p>		<p>2/ L'analyse des incidences indirectes du projet sur le site Natura 2000 a été complétée (tome 4, « évaluation des incidences Natura 2000 »).</p>
<p><b>3.2.2. Sites, paysages et patrimoine bâti</b></p>		
<p>Insertion urbaine et paysagère jugée « peu évidente » sur de nombreux secteurs de projet non considérée comme un frein à l'urbanisation. Démarche de réduction de l'incidence et non d'évitement dans les OAP. Toutefois, limitation des impacts négatifs des constructions sur la qualité du paysage par le règlement littéral.</p>	<p>RP - tome 4</p>	<p>Les OAP indiquent d'ores-et-déjà plusieurs principes d'aménagement allant dans le sens d'une démarche d'évitement (valorisation de l'identité des sites, orientation du découpage parcellaire, intégration des éléments de relief, de patrimoine bâti, de vues dans la conception du projet...). Pour plus de clarté, ils ont été intégrés aux tableaux d'analyse de l'impact environnemental par secteur du tome 4 du rapport de présentation.</p>
<p><b>3.3. Milieux aquatiques, aspects qualitatifs et quantitatifs</b></p>		
<p><b>3.3.1 Ressource en eau potable</b></p>		
<p><b>1/ Recommandation :</b> Compléter l'évaluation environnementale par une estimation des possibilités réelles d'export de la part des collectivités voisines qui prenne en compte leurs perspectives de développement ainsi que l'impact du réchauffement climatique sur la disponibilité et la qualité de la ressource en eau</p> <p><b>2/ Recommandation :</b> Compléter l'évaluation environnementale pour ce qui concerne l'AEP: caractérisation des incidences sur l'environnement, définition de mesures d'ERC adaptées, et mesures de suivi associées</p> <p>3/ Le PLUiH, notamment son règlement graphique, devra être cohérent avec les arrêtés de déclaration d'utilité publique des périmètres de protection des captages</p>	<p>RP - tome 4</p>	<p>1/ Il a été intégré aux tomes 2 (« Gestion des ressources ») et 4 (La gestion économe et qualitative de l'espace) une estimation du potentiel de production locale et des besoins passés et projetés en eau potable, sur la base des données disponibles (et notamment le Schéma départemental d'alimentation en eau potable à horizon 2030).</p> <p>2/ Le tome 4 du rapport de présentation (La gestion économe et qualitative de l'espace) a été conforté sur ce point.</p> <p>3/ Cf. réponse apportée à l'ARS</p>
<p><b>3.3.2. Gestion des eaux usées et pluviales</b></p>		
<p><b>Recommandation :</b> caractériser l'incidence des rejets urbains sur les milieux récepteurs, mieux définir et compléter les mesures prévues en matière d'eaux pluviales et d'eaux usées, démontrer que ces mesures sont a priori suffisantes pour assurer la compatibilité du PLUiH avec l'objectif d'atteinte du bon état écologique des masses d'eau (SDAGE), fixer les critères, indicateurs et modalités de suivi, permettant de le vérifier a posteriori</p>	<p>RP - tome 4</p>	<p>Le tome 4 du rapport de présentation (« La gestion économe et qualitative de l'espace ») a été conforté sur les incidences sur les milieux récepteurs et sur la protection stricte des cours d'eau dans le PLUiH.</p> <p>Concernant les eaux pluviales, le PLUiH prévoit d'ores-et-déjà des mesures pour limiter et retarder leur rejet dans les réseaux et privilégier une gestion à la parcelle. Elles sont présentées dans le tome 4 du rapport de présentation (« La gestion économe et qualitative de l'espace »).</p> <p>Concernant les eaux usées, le respect des dispositions du SDAGE sera vérifié en phase opérationnelle (étude d'impact/étude loi sur l'eau).</p>
<p><b>Gestion des eaux usées</b></p> <p><b>1/ Recommandation :</b> mettre à jour le volet traitement des EU dans un objectif de cohérence territoriale des équipements, et de leurs performances, en lien avec les objectifs de bon état des milieux aquatiques</p>	<p>RP - tome 4</p>	<p>1/ Cf. réponse apportée à la DDTM</p> <p>2/ Au regard de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme qui reste applicable sur le territoire (rappelé en introduction des dispositions générales), ces règles ont été ajoutées aux articles 3.2.2.3 Eaux usées :</p> <p><u>Des zones U, 1AU et 2AU habitat</u></p>

<p><b>2/ Recommandation :</b> conditionner, dans l'intervalle, toute opération susceptible d'augmenter notamment 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</p>		<p>Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le pétitionnaire doit justifier que le raccordement de l'opération à la station d'épuration respecte ses capacités épuratoires.</p> <p><u>Des zones U, 1AU et 2AU activités économiques</u></p> <p>Pour tout projet de construction liée à une activité économique présentant un rejet d'eau usée autre que domestique, le pétitionnaire doit respecter l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique ; justifier que le raccordement du projet à la station d'épuration respecte ses capacités épuratoires ; et signer une convention de rejet avec l'autorité compétente.</p> <p><u>Des zones A et N</u></p> <p>Pour tout projet d'extension d'habitation, le dispositif d'assainissement non collectif doit préalablement être conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).</p>
<p><b>Gestion des eaux pluviales</b></p> <p>Absence de démonstration de la capacité (actuelle et future) du milieu naturel à recevoir les rejets d'EP ne permettant pas de garantir que les dispositions prévues soient suffisantes</p>	<p>RP - tome 4</p>	<p>Cf. réponse supra</p>
<p><b>3.4. Prise en compte des risques et limitation des nuisances</b></p>		
<p><b>3.4.1. Risques naturels et technologiques</b></p>		
<p><u>Autres risques naturels</u></p> <p>1/ Exposition du territoire au risque RGA non détaillé alors que 3 communes sont situées en aléa fort</p> <p>2/ Non-prise en compte de la forte probabilité de l'aggravation des risques naturels par le changement climatique</p> <p>3/ Pas de dispositions visant à informer sur les principales espèces allergisantes en Bretagne et à limiter leur plantation</p>	<p>RP - tome 2</p>	<p>Le rapport de présentation (tome 2, « le climat », « risques naturels » et « Les pollutions et nuisances ») sur ces points.</p>
<p><u>Risques technologiques</u></p> <p>Rayonnements non ionisants non abordés alors que plusieurs zones AU habitat situées à proximité des lignes et concernées par les recommandations et valeurs de référence pour l'exposition des populations aux champs électromagnétiques et qui mériteraient des études complémentaires</p>	<p>OAP bourg / RP-tome 2</p>	<p>Cf. réponse apportée à l'ARS</p>
<p><b>3.4.2. Déchets, sites et sols pollués</b></p>		
<p>–</p>	<p>–</p>	<p>–</p>
<p><b>3.4.3. Bruit</b></p>		
<p>1/ Diminution de la marge de recul sur le secteur n°3 de Bain-de-Bretagne nécessitant d'être justifiée du fait des incidences sur l'exposition des personnes aux nuisances sonores et à la pollution. A minima, étude acoustique détaillée évaluant les niveaux de bruit en façade préconisant des solutions de protection du bruit</p>	<p>RE / OAP bourg</p>	<p>1/ Cf. réponse apportée à la DDTM 2/ Cf. réponse apportée à l'ARS</p>

2/ Nécessaire gestion du développement de telles zones de mixité et nécessité d'évaluer en amont la compatibilité entre les activités et l'habitat pour prévenir des gênes et conflits de voisinage		
<b>3.5. Changement climatique, énergie, mobilité</b>		
PLUiH auraient pu être le lieu d'une anticipation intéressante de la révision du PCAET prévue après les élections municipales	_	BPLC a pris note de cette remarque.
<b>Recommandation</b> : compléter le dossier par un diagnostic de l'existant et une analyse des incidences du projet sur les déplacements dans une vision prospective et globale, et donc l'évolution des émissions de gaz à effet de serre, des nuisances et de la pollution induite par son projet (et dans les mesures de suivi)	RP-tome 4	Les éléments présentés dans le tome 4 (« le patrimoine et le cadre de vie ») ont été confortés.

Avis de ESPACIL HABITAT / Etabli le 19 juin 2019

Pas de remarques

Avis de la Commune de Ruffigné / Etabli le 22 mai 2019

Pas d'observations

Avis de la Commune de Bourbarré / Etabli le 11 juin 2019

Favorable

Avis de la Commune de Brie / Etabli le 24 juin 2019

Pas de remarques

Avis de la Commune de Corps-Nuds / Etabli le 1<sup>er</sup> juillet 2019

Favorable

Avis de la Commune de Guipry-Messac / Etabli le 17 juin 2019

Pas de remarques

Avis de la Commune d'Orgères / Etabli le 5 juillet 2019

Favorable

Avis de la Commune de Saint-Senoux / Etabli le 27 mai 2019

Favorable