

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

BRETAGNE  
PORTE DE LOIRE  
COMMUNAUTÉ  
Naturellement inspirée



# PLUi-H

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

# AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES

PLUi-H approuvé le 12 mars 2020  
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
communautaire du 22 mars 2022 approuvant les  
modifications n°1 et n°2 et la révision allégée n°1 du PLUi-H



**PRÉFET  
D'ILLE-  
ET-VILAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

Service Espace, Habitat et Cadre de Vie  
Pôle Urbanisme et Cadre de Vie

Rennes, le

### CDPENAF DU 5 OCTOBRE 2021

*Consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers  
au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme*

Communauté de communes : Bretagne pays de Loire Communauté

Examen : Délimitation de 1 STECAL à vocation « habitat », 1 STECAL à vocation « loisirs » et 4 STECAL à vocation « énergie renouvelable »

Modification de 1 STECAL à vocation « équipement technique » et 1 STECAL à vocation « équipement »

Avis :

la CDPENAF émet un avis défavorable simple pour le STECAL « loisir » de la Haute-Rivière au Sel-de-Bretagne pour l'installation d'une volière

compte tenu de son empiètement sur un terrain agricole.

la CDPENAF émet un avis simple favorable pour les autres STECAL.

Le Président de la CDPENAF

Emmanuel PEREZ



**PRÉFET  
D'ILLE-  
ET-VILAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

Service Espace, Habitat et Cadre de Vie  
Pôle Urbanisme et Cadre de Vie

Rennes, le 11 OCT. 2021

### **CDPENAF DU 5 OCTOBRE 2021**

*Consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers  
au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme*

Communauté de communes : BRETAGNE – PORTES DE LOIRE COMMUNAUTE

Examen : Dispositions du règlement relatives aux annexes et aux extensions des habitations en zones A et N dans le cadre de la révision allégée du PLUi de Bretagne-Portes de Loire communauté

Avis :

**la CDPENAF émet un avis simple favorable accompagné de la réserve suivante :**

- - en zones A et N, l'emprise au sol cumulée des annexes ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup>, abris pour animaux compris.

Le Président de la CDPENAF

Emmanuel PEREZ



Mission régionale d'autorité environnementale

**Bretagne**

**Avis délibéré de la Mission régionale  
d'autorité environnementale de Bretagne  
sur la révision allégée n°1 et les modifications n°1 et 2  
du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu  
de programme local de l'habitat  
de Bretagne Porte de Loire Communauté (35)**

n° 2021-009149

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

*La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 21 octobre 2021. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision allégée n°1 et les modifications n°1 et 2 du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat de Bretagne Porte de Loire Communauté (35).*

*Étaient présents et ont délibéré collégalement : Françoise BUREL, Alain EVEN et Philippe VIROULAUD.*

*Ont contribué sans voix délibérative : Jean-Pierre THIBAUT, Antoine PICHON.*

*En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 22 juillet 2021, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.*

\* \*

*La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par Bretagne Porte de Loire Communauté pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 22 juillet 2021.*

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

*Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 23 juillet 2021 l'agence régionale de santé, qui a transmis une contribution datée du 13 août 2021.*

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

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

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

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

# Avis de l'autorité environnementale

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs incidences (positives ou négatives) sur l'environnement.

## 1. Présentation du territoire, du projet de révision du PLUiH et des enjeux environnementaux associés

### 1.1 Présentation du territoire et du projet de révision allégée

La Communauté de communes Bretagne Porte de Loire regroupe 20 communes, dont la superficie totale est de 462 km<sup>2</sup>. Cet établissement public de coopération intercommunale (EPCI) d'Ille et Vilaine accueillait un total de 32 157 habitants en 2018. L'EPCI se situe dans le territoire couvert par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Vilaine.

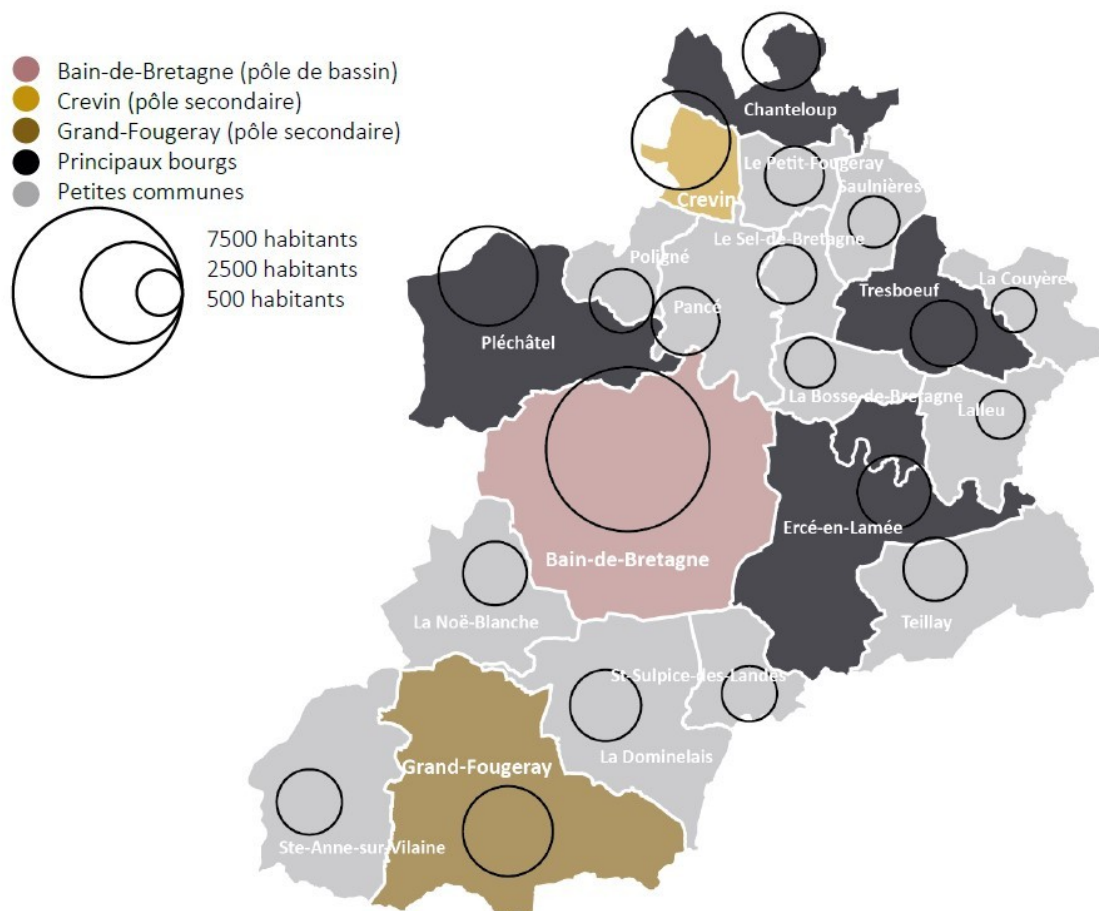


Illustration 1 : Armature du territoire  
(source : dossier)

Bretagne Porte de Loire Communauté a approuvé son plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) le 12 mars 2020. Ce document, opposable depuis le 24 juillet 2020, prévoit l'urbanisation d'environ 268 ha, dont 179 classés 1AU et immédiatement aménageables à l'adoption du document. Ces données traduisent le choix d'un scénario d'une croissance de 1,8 % par an de la population à l'horizon 2035 que l'EPCI justifie par l'attente d'une forte dynamique démographique du territoire, alors que l'INSEE constate une augmentation moyenne de la population de 0,4 % par an entre 2013 et 2018.


En application des articles L153-31 et suivants du code de l'urbanisme, l'EPCI souhaite procéder à une révision allégée et modifier son PLUiH.

Les principales motivations de cette transformation découlent de l'évolution du contexte socio-économique de l'intercommunalité :

- la société qui exploite l'installation de stockage de déchets non dangereux de La Dominelais souhaite aménager la partie ouest de son emprise, ce qui implique une étude de dérogation à la loi Barnier compte-tenu d'une intersection avec la bande des 100 m de distance à la RN 137<sup>1</sup> ;
- une forte demande de logements se traduit par l'ouverture à l'urbanisation d'une zone classée 2AU<sup>2</sup>, de 1,8 ha sur le territoire communal de Poligné ; le changement de zonage induit une modification de l'OAP<sup>3</sup> correspondante, commune aux secteurs de ce quartier nouveau actuellement classés en 1AU et en 2AU ;
- l'EPCI a souhaité formaliser le développement de la production d'énergies renouvelables et conforter les économies d'énergie par la mise en place d'une OAP « Energies » : elle concerne notamment l'éolien, le photovoltaïque et la méthanisation ;
- le règlement écrit prévoit la possibilité de secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), disposition permettant une urbanisation locale, en zone agricole ou naturelle : 6 nouveaux STECAL sont ainsi définis (1 STECAL habitat, 1 STECAL équipements, loisirs et tourisme et 4 STECAL dédiées à la production d'énergie photovoltaïque), 2 sont modifiés et 1 est supprimé ;
- ce même document fait l'objet d'une restructuration (développement des dispositions générales), de précisions, clarifications et corrections ;
- le règlement graphique du PLUiH est également modifié pour transcrire l'évolution du zonage induit par les points précédents et intégrer des mises à jours (bocage, cours d'eau en particulier).

Le dossier détaille la localisation des sites concernés dans un récapitulatif des objets ayant justifié la révision allégée et les modifications du PLUiH :

- 1 Il n'est possible de rendre constructible, en partie ou en totalité, cette bande de 100 m que dans le cadre d'un projet d'aménagement architectural, urbain et paysager. L'aménagement prévu vise le dépôt de remblais pour une extension de l'activité. La procédure est précisée par les articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme. Ce point implique une procédure de révision allégée, encadrée par les articles L153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme. Pour mémoire, la procédure de modification de droit commun du document d'urbanisme est, elle, encadrée par les articles L156-36 à L153-44 du même code.
- 2 Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur « Résidence du Bois Glaume ».
- 3 Orientation d'Aménagement et de Programmation : document synthétique en partie cartographique permettant, dans le cas présent, de préparer et encadrer le devenir d'une nouvelle zone d'urbanisation sur différents plans (zone à construire et types de logements, accès, cadre de vie paysager, assainissement...)

 Mission régionale d'aide à l'environnement Bretagne	Avis délibéré n° 2021-009149 / 2021AB46 du 21 octobre 2021 Révision allégée n°1 et modifications n°1 et 2 du PLUiH de Bretagne Porte de Loire Communauté (35)	4/8
---	---	-----

N° de l'objet et commune(s) concernée(s)	Objet
1 / Poligné	Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUb en 1AUb
2 / Tresbœuf	Création d'un STECAL Ah / Habitat
3 / Le Sel de Bretagne	Création d'un STECAL NI / Loisirs
4 / Grand-Fougeray, La Dominelais, Bain de Bretagne, Teillac	Création de 4 STECAL Ner / Champs photovoltaïques
5 / Pléchâtel, La Dominelais, Grand-Fougeray	Modification de 2 STECAL Aet et Nc et suppression d'un STECAL Ae
6 / Bain de Bretagne, Pléchâtel	Modification de zonage UI
7 / Saint-Sulpice des Landes	Modification à la marge d'une zone urbaine
8 / Tresbœuf, Lalleu, Bain de Bretagne	Correction de zones N à proximité d'exploitations agricoles
9 / Tresbœuf, Saulnières, Le Petit-Fougeray, La Bosse de Bretagne	Ajouts d'interdiction de changement de destination de commerces en centre-bourg

## 1.2 Principaux enjeux environnementaux

Plusieurs évolutions du document d'urbanisme) sont potentiellement sources d'incidences sur l'environnement et la santé humaine. L'Ae a identifié comme enjeux principaux :

- la limitation de la consommation d'espaces agro-naturels ;
- la préservation de la qualité paysagère, des milieux naturels et des continuités écologiques ;
- le maintien de la qualité du cadre de vie.

## 2. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de modification

### 2.1 Qualité formelle

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) n'est pas remis en question, ce qui justifie le choix de la procédure suivie. Les principales modifications apportées aux différentes pièces du PLUiH sont exposées au sein de 2 notices de présentation<sup>4</sup> qui ont valeur d'évaluation environnementale. Ces documents mettent en avant de façon claire les transformations apportées au document d'urbanisme. Leur concision permet de comprendre l'absence d'un véritable résumé non technique de l'évaluation menée. **Il conviendrait cependant d'ajouter à la liste récapitulative des différentes propositions d'amendements, une identification des sites présentant des sensibilités environnementales et une synthèse des mesures prévues pour garantir l'absence d'incidence négative sur l'environnement.**

4 L'une pour la procédure de révision allégée (soit l'étude de la dérogation à la loi Barnier précitée), l'autre pour les autres modifications apportées au document d'urbanisme.



Le projet de modification et de révision allégée se présente comme attentif à l'environnement et donc peu impactant. Les points d'explicitation et d'amélioration de la prise en compte de l'environnement sont détaillés ci-après.

## 2.2 Qualité de l'analyse et prise en compte de l'environnement

### 2.2.1. Justification des choix

Si le dossier est clair concernant les modifications que l'EPCI souhaite apporter au PLUiH et ce qui a motivé ces amendements, **le dossier ne démontre toutefois pas le caractère optimal de la solution choisie du point de vue de l'environnement, ce qui fait défaut pour les modifications représentant un enjeu à cet égard.** Or cette démarche de restitution des réflexions menées est essentielle à l'évitement des incidences sur l'environnement.

***L'Ae recommande de justifier et, le cas échéant, revoir tout choix ayant une incidence potentielle sur l'environnement afin de démontrer qu'il constitue la meilleure solution du point de vue de ce dernier par rapport à d'autres options, notamment concernant la localisation des aménagements projetés.***

### 2.2.2. Prise en compte de l'environnement

- Ouvertures à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation de Poligné (objet 1) fait l'objet d'une justification, à une échelle communale, quant aux besoins et à l'absence d'autres alternatives (zones 1AU déjà utilisées, large engagement des opérations de densification urbaine). Le secteur ne comprend pas de milieux sensibles et les éléments paysagers et naturels seront conservés dans l'OAP modifiée<sup>5</sup>. Celle-ci concernera encore l'ensemble du quartier, avec une évolution du zonage du 1AU et 2AU, à des classements en U, 1AU, et 2AU raisonnés selon l'avancement des lotissements, des réseaux et des constructions. Elle permettra ainsi d'organiser notamment les modes actifs de déplacements entre secteurs, centre-bourg et espaces ruraux proches.

**En écho à la recommandation précédente, il conviendra de renforcer la justification de l'ouverture à l'urbanisation de Poligné en démontrant l'absence d'alternatives possibles sur les communes voisines, le PLUi comprenant déjà 179 ha de zones 1AU.**

- Dans le détail des STECAL institués, modifiés ou supprimés :

— la modification du stationnement de la gare de Pléchâtel (STECAL AET) ne se présente pas comme impactante tel que le projet est défini (choix d'un revêtement perméable pour le nouveau parking et prise en compte de la haie présente dans la parcelle ajoutée) ;

— le STECAL permettant la construction d'un habitat à Teillay sur la commune de Tresbœuf (opération entamée avant la réalisation du PLUiH) est étendu à l'ensemble du hameau concerné. Ce changement pourra donc avoir un effet de densification de cette entité urbanisée. **Malgré la petite taille du hameau, les incidences de ce nouveau zonage sur le long terme devront donc être explicitées et suffisamment réduites au sens de l'évaluation environnementale ;**

— les STECAL « énergie » sont définis pour des projets de centrale photovoltaïque dont les études sont déjà avancées. Ils sont définis sur des sites à faible valeur agronomique (après l'arrêt d'un usage agricole ou du fait de leur historique : exploitation minière, ancienne décharge, ancien terrain de motocross). Cependant, les secteurs aujourd'hui boisés seraient défrichés sans que le dossier ne présente la démarche d'évitement, de réduction et de compensation (ou « séquence ERC ») qui correspond à cet impact potentiel sur ce type de milieux et de paysage ainsi que sur les continuités écologiques auxquelles ils participent. De plus, les

5 La partie Est de ce secteur, de 1,3 ha, peut ainsi conserver une fonction agricole jusqu'à une prochaine modification.

données floristiques récemment acquises pour le STECAL de La Dominelais au lieu-dit Les Grées<sup>6</sup> indiquent la présence d'espèces nouvelles pour la Bretagne continentale. Cette situation appelle donc aussi la mise en œuvre d'une démarche ERC. **Dans la mesure où un effort d'évitement aurait dû être entrepris, le zonage de ce secteur pourrait ne pas être approprié ;**

— l'installation de stockage de déchets de la Dominelais voit son STECAL modifié, non seulement du fait de la réduction de sa distance avec la RN 137 (limite rapprochée de 100 à 20 m) mais aussi par l'acquisition d'une parcelle boisée, jusqu'alors enclavée dans le périmètre actuel de l'installation. La compensation de son futur défrichement est envisagée dans le cadre d'une procédure d'autorisation administrative (non précisée). Elle est motivée non par la perte d'un habitat naturel mais du point de vue du paysage<sup>7</sup>.

• Concernant les secteurs urbanisés :

— la rectification des secteurs UL (objet 6 précité) concerne 3 sites de Bain de Bretagne. L'un de ces secteurs permet la construction d'une nouvelle école dans un site comprenant des jardins. Il conviendra de préciser si ces derniers sont conservés ou, à défaut, comment la qualité du cadre de vie local peut être maintenue malgré leur éventuelle suppression.

— la modification d'une zone urbaine à Saint-Sulpice-La-Lande (objet 7), permettra la construction de 2 habitations, dont le permis a été délivré avant la mise en place du PLUiH, dans un parc formé de plans d'eau, de prairies humides et de haies bocagères. Les haies sont conservées, **mais la suppression potentielle de 1 800 m<sup>2</sup> de zones humides doit, selon le dossier, être compensée. La localisation et la nature de cette compensation n'est pas toutefois pas définie.**

**L'Ae recommande de définir des mesures d'évitement, de réduction et de compensation en veillant :**

- **à une justification des localisations pour la restauration des milieux perdus selon les enjeux de conservation et de restauration définis dans la trame verte et bleue du territoire, qui concernent tant la biodiversité que le paysage ;**
- **et à l'actualisation des enjeux floristiques pour le STECAL Ner « Energie » de La Dominelais.**

• Autres amendements

La mise à jour des données du bocage tient compte des suppressions de haies, des plantations récentes et corrige des erreurs ; l'évolution du linéaire concerné est présentée, montrant la conservation de ces milieux (croissance faible, de 11 km, pour un linéaire de plus de 3 100 km).

Les ajouts, modifications et suppressions de bâtiments susceptibles de changer de destination<sup>8</sup> (plusieurs communes sont concernées, en zone N ou A), corrigent des erreurs d'identification sur plan, des oublis et la prise en compte du statut d'habitation. Ils visent la préservation de bâtiments à caractère patrimonial.

La mise en place d'une OAP sur la thématique de l'énergie devrait permettre la planification de futurs projets de production d'énergie renouvelable en prenant en compte l'environnement dès le stade des premières réflexions, ce qui constitue une démarche pertinente. Si la cartographie dressée pour l'éolien (zones d'implantation possibles compte-tenu des contraintes et enjeux environnementaux) ne différencie pas les niveaux d'enjeux des différentes unités paysagères du territoire, elle veille à la limitation du risque de saturation visuelle en définissant un seuil quant au nombre d'installations visibles en tout point de l'intercommunalité.

6 Données du Conservatoire Botanique National de Brest.

7 Les aménagements prévus à proximité de la RN 137 ont fait l'objet d'une étude soignée, du point de vue du paysage et aussi en termes de biodiversité (mise en place de différents milieux) ; ils ne reconstituent cependant pas un milieu boisé.

8 Les corrections portent aussi sur les erreurs de classements dans les 2 catégories employées (bâtiments agricoles qui deviendront habitat ou bien permettront une diversification de l'activité).

Les corrections de zones N à proximité d'exploitations agricoles (objet 8) correspondent à une réduction locale des zones naturelles pour les besoins de 3 exploitations<sup>9</sup> (territoires communaux de Bain de Bretagne, de Lalleu et de Tresbœuf). Ces extensions du zonage en A ne décrivent pas la nature des sols et habitats concernés (hormis pour le chemin agricole à renforcer). **Il conviendra d'apporter ces informations et le cas échéant d'exposer la démarche ERC suivie pour limiter les impacts sur les sols et les milieux naturels.**

Les ajouts, modifications et suppressions d'emplacements réservés (objet 10) permettent des améliorations d'accès, une préservation d'entrée de bourg, créent ou modifient des chemins pour les modes de déplacements actifs ou font suite à des suppressions de projets. **Un point d'attention, à prendre en compte, concerne la modification d'un emplacement réservé à Poligné pour une opération à vocation économique, touchant une zone humide, pour lequel le document d'urbanisme devrait prévoir des mesures d'évitement ou, à défaut, de réduction.**

Les autres modifications non reprises par le présent avis sont perçues comme dénuées d'incidences substantielles (modification d'OAP à La Couyère et au Grand-Fougeray pour une amélioration des accès, suppression d'une OAP de densification à Bain de Bretagne pour redéfinir le projet initial dans un contexte modifié<sup>10</sup>, STECAL destinée à l'ACCA<sup>11</sup>(association communale de chasse agréée) distante du bourg, corrections de forme pour la suppression d'erreurs de tracé ou la lisibilité de documents). Certaines modifications ponctuelles sont directement ou indirectement positives pour l'environnement (modification d'une OAP à Saulnières pour la préservation d'une zone humide, suppression d'un STECAL suite à l'arrêt d'un projet d'activité artisanale, mise en place d'une trame jardin pour la qualité de l'entrée sud d'un bourg, maintien des commerces de proximité en centre-bourg, information du public sur la pollution des sols par la localisation de « secteurs d'information sur les sols »).


### 3. Conclusion

La révision allégée n°1 et les modifications n°1 et n°2 du PLUiH de Bretagne Porte de Loire Communauté ont fait l'objet d'un travail précis, tant sur la forme que le fond. **Des points d'attention sont cependant à noter ; ils appellent des explicitations complémentaires, ou le cas échéant, une évaluation environnementale plus approfondie** afin de démontrer le choix de solutions optimales pour l'environnement, notamment pour les enjeux de la préservation de la biodiversité (zones boisées, humides, trame verte et bleue), du cadre de vie et d'un aménagement durable du territoire (densification d'un hameau).

Ces éléments permettront de conforter la démonstration d'une bonne articulation du projet d'évolution du document d'urbanisme avec les éléments non modifiés de sa première version (trame verte et bleue du territoire), et avec les documents supra-communaux qui le concernent, comme le SAGE du bassin versant de la Vilaine, au travers de la protection des zones humides.

Fait à Rennes le 21 octobre 2021

Le président de la MRAe de Bretagne



Philippe Viroulaud

9 Stockage, construction de nouveaux bâtiments.

10 Projet de 64 nouveaux logements à redéfinir compte-tenu de l'avancement d'un projet de nouvelle école ; site occupé par des jardins vivriers.

11 Projet d'une petite volière (enrillagement) pour un appui à la chasse au petit gibier au Sel de Bretagne, à l'initiative de l'association communale de chasse agréée.

**Service TERRITOIRES**

**Objet :** PLUi-H BPLC –  
Modifications n°1 et n°2

**Dossier suivi par :**  
Annelise FERRÉ PELLÉ  
02 23 48 26 60  
annelise.ferre@bretagne.  
chambagri.fr

Monsieur le Président  
Communauté de communes de  
Bretagne Porte de Loire  
42 rue Sabin  
35 470 Bain de Bretagne

A Rennes, le 4 août 2021

Monsieur le Président,

Par courrier reçu en nos services le 19 juillet 2021, vous nous avez transmis pour avis le projet de modifications n°1 et n°2 du PLUi-H de Bretagne Portes de Loire Communauté.

**Modification du règlement écrit :**

Le point 3.2 du chapitre équipement et réseau prévoit que, pour l'ensemble des zones, toute construction ou installation générant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si il existe. En matière d'élevage, les eaux usées font l'objet de réglementations particulières et ne peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement. Il conviendrait de faire référence aux eaux usées domestiques.

Article A 5.1 : un agriculteur peut être tiers d'une autre exploitation. Il conviendrait donc de ne faire référence qu'aux tiers et de ne pas préciser tiers non agriculteurs.

Article A 7.2 : nous réitérons notre avis formulé à l'arrêt du projet de PLUi-H : « La construction de nouveaux bâtiments et nouvelles installations agricoles est conditionnée au respect d'une distance de 100 mètres vis-à-vis des tiers. Or du fait de l'antériorité, de la localisation des activités, des considérations liées à la maîtrise foncière, à la topographie, à l'organisation des flux (principe de la marche en avant), aux aires de circulations autour des bâtiments (exemple : taille importante des camions collecteurs de lait), au zonage du PLU... il est nécessaire de prévoir des exceptions. A défaut, c'est la survie de certains sites de production qui sera compromise (ou qui entrainera d'importants surcouts).

Pour ces raisons, il est nécessaire d'inclure la phrase ouverte « sauf impossibilité topographique, technique, foncière,... ».

**Modification du règlement graphique :**

**Objet n°1 : Ouverture à l'urbanisation d'une zone en 2AUB à Poligné et la modification de l'OAP :**

Le projet vise à poursuivre le développement du bourg à l'Est en continuité de l'agglomération et du lotissement « le Bois Glaume » en ouvrant à l'urbanisation un secteur 2 AUB de 3,1 ha.

Si cette ouverture à l'urbanisation semble justifiée au regard de la dynamique de construction que connaît la commune, et qu'elle souhaite maintenir, d'environ 10 PC par an, en revanche, l'OAP ne prévoit qu'une densité moyenne de 15 logements à l'hectare essentiellement atteinte grâce à la dernière tranche prévue à 18 logements à l'hectare quand les 2 premières ne sont qu'à 13 logements à l'hectare.

Nous vous rappelons que l'ambition de développement démographique doit nécessairement s'accompagner de choix d'aménagement économes en foncier, participant à la préservation des espaces agricoles, des enjeux environnementaux et à la lutte contre les GES. Ainsi, la densité minimale de chaque tranche ne peut être inférieure à 15 logements à l'hectare et la densité moyenne de 18 logements à l'hectare.

**Objet n°2 : Création d'un STECAL AH à Tresboeuf :**

La parcelle constructible étant incluse dans l'ensemble bâti, nous n'avons pas de remarque à formuler.

**Objet n°3 : Création d'un STECAL NL/Loisirs au Sel de Bretagne :**

Nous vous rappelons que la Chambre d'agriculture a émis un avis défavorable sur le nombre de STECAL qui émaillent le territoire au moment de l'arrêt du projet de PLUi-H.

Nous ne pouvons être favorables à la création de ce STECAL sur des parcelles totalement nues et cela, quand bien même il s'agirait uniquement de parcelles de fauche présentant un potentiel agronomique relativement faible.

**Objet n°4 : Création de 4 STECAL NER/champs photovoltaïque à Grand-Fougeray, La Dominelais, Bain-de-Bretagne et Teilleu :**

Le règlement du PLUi-H autorise les champs photovoltaïque en zone N. Le projet de modification vise interdire les champs photovoltaïques de grande puissance en zone N et de les autoriser au sein de secteurs spécifiques identifiés au plan graphique.

Nous sommes favorables à la modification du règlement littéral sur ce point.

En revanche, la Chambre d'agriculture est par principe défavorable au développement du photovoltaïque au sol. Par dérogation à ce principe, elle ne s'oppose pas aux projets qui prennent place sur des secteurs qui ont définitivement perdu toutes capacités de production agricole.

- Le site NER de Grand-Fougeray couvre une superficie de 325 063 m<sup>2</sup>. Il s'agit de terres en friche depuis les années 2000. Elles n'ont pas perdu leur potentiel agricole et il conviendrait de savoir pourquoi elles ne sont plus exploitées, est-ce dû à un refus de agriculteurs locaux d'exploiter ces terrains (comme évoqué dans le dossier) alors que toutes les parcelles autour le sont ou s'agit-il d'un problème de type succession qui a retiré ces terres des surfaces exploitées ?

Ces parcelles n'ont pas perdu leur potentiel de production agricole. La Chambre d'agriculture est défavorable au zonage NER.

- Le site NER de La Dominelais couvre une superficie de 50 713 m<sup>2</sup>. Il s'agit de l'ancien terrain de motocross, terrain artificialisé et remanié dont le retour à l'agriculture est peu envisageable. La Chambre d'agriculture ne s'oppose pas au zonage NER.
- Le site NER de Bain-de-Bretagne couvre une superficie de 56 938 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'anciennes carrières qui n'ont pas été remises en état agricole et qui sont en friches. Leur remise en culture est peu probable, la Chambre d'agriculture ne s'oppose pas au zonage NER. Toutefois, il semble y avoir un siège d'exploitation à proximité, l'impact du projet sur les installations agricoles et le cheptel devra être pris en compte.
- Le site NER de Teilleu couvre une superficie totale de 110 678 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'anciennes carrières qui n'ont pas été remises en état agricole et dont une partie a servi de décharge communale. Ces terrains ont définitivement perdu leur potentiel de production agricole, la Chambre d'agriculture ne s'oppose pas au zonage NER sous réserve que le projet de parc photovoltaïque ne nécessite pas de compensations environnementales (surfaces boisées, mare, zone humide) qui nécessiteraient de consommer des terrains agricoles.

**Objet n°5 : Modification de 2 STECAL NC et AET la Dominelais et Pléchâtel et suppression d'un STECAL AE au Grand-Fougeray :**

Nous n'avons pas de remarque à formuler sur l'objet n°5 de la modification.

**Objet n°6 : Modification de zonage UL à Bain-de-Bretagne et Pléchâtel :**

Nous n'avons pas de remarque à formuler sur l'objet n°6 de la modification.

**Objet n°7 : Modification à la marge d'une zone urbaine à Saint-Sulpice-des-Landes :**

Nous n'avons pas de remarque à formuler sur l'objet n°7 de la modification.

**Objet n°8 : Corrections de zones N à proximité d'exploitations agricoles à Tresboeuf, Lalleu et Bain-de-Bretagne :**

Cette modification est nécessaire afin de permettre aux exploitations concernées de pouvoir se développer. Il conviendra de vérifier qu'il n'y a pas d'autres situations de ce type sur le territoire intercommunal et notamment de corriger, comme demandé dans l'avis de la Chambre d'agriculture

sur le PLUi-H arrêté : Durtal - carte C2, la Poinconnière – carte D4, Lamiais – carte E2, Quenouard – carte E3, la Bennerais - carte E4, la Matonnière – carte E5, la Basse Bellandière – carte E6, Beltière – carte E7, le Devant Huis – carte F5, la Liais – carte G2, Ribe – carte G5, la Cour de Lot – carte G7, les Perrays – carte H4, la Cour Colin – carte H8, les Chenaies – carte I5.

**Objet n°9 : Interdiction de changement de destination de commerces à Tresboeuf, Saulnières, LePetit-Fougeray et La Bosse de Bretagne :**

Nous n'avons pas de remarque à formuler sur l'objet n°9 de la modification.

**Objet n°10 : Ajouts, modifications et suppressions d'emplacements réservés :**

Pancé, ER 40 devrait être inscrit sur les fonds de parcelles bâties et non sur les parcelles agricoles bordantes.

Il conviendra de vérifier que la création d'emplacements réservés pour chemin n'a pas pour conséquence de couper des îlots agricoles.

**Objet n°11 : Ajouts, modifications et suppressions de bâtiments susceptibles de changer de destination sur plusieurs communes :**

Le bâtiment 209c à la Couyère paraît en très mauvais état. Nous vous rappelons qu'un bâtiment qui n'a plus de toiture ni de plancher est jugé inexistant et qu'au-delà d'une certaine ampleur, les travaux ne peuvent être assimilés à des travaux sur une construction existante mais bien à une reconstruction.

**Objet n°12 : Mise à jour des données bocage :**

Nous n'avons pas de remarque à formuler sur l'objet n°12 de la modification.

**Objet n°13 : Autres points :**

Nous n'avons pas de remarque à formuler sur l'objet n°13 de la modification.

**Modification du programme d'orientations et d'actions :**

Nous n'avons pas de remarque à formuler sur ce point.

**Modification des OAP :**

**Objet n°1 : Réalisation d'une OAP thématique énergie :**

Concernant le photovoltaïque au sol, l'OAP recommande de privilégier les implantations au sol sur des sites à caractère peu valorisable sur le plan agricole et/ou naturel et liste les sites à privilégier et notamment « Les friches agricoles à valeur agronomique très faible (justifiée par une durée d'abandon supérieure à 5 ans et des études agronomiques des sols) ». Or, la friche agricole est facile à organiser et le délai de 5 ans est très court.

Nous vous rappelons l'opposition de la Chambre d'agriculture à l'implantation de champs photovoltaïques sur des terres ayant un potentiel de production agricole quel qu'il soit.

Nous demandons la modification de l'OAP en ce sens.

**Objet n°2 : Modification de 5 OAP :**

OAP de Poligné, voir remarque supra.

Nous n'avons pas de remarque à formuler sur les 4 autres OAP.

**Modification des annexes et complément à l'évaluation environnementale :**

Nous n'avons pas de remarque à formuler sur ces 2 points.

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

Le Président,  
Loïc GUINES



**Service TERRITOIRES**

**Objet :** PLUi-H BPLC – révision  
allégée n°1

**Dossier suivi par :**  
Annelise FERRÉ PELLÉ  
02 23 48 26 60  
annelise.ferre@bretagne.  
chambagri.fr

Monsieur le Président  
Communauté de communes de  
Bretagne Porte de Loire  
42 rue Sabin  
35 470 Bain de Bretagne

A Rennes, le 16 septembre 2021

Monsieur le Président,

Par courrier reçu en nos services le 19 juillet 2021, vous nous avez transmis pour avis le projet de révision allégée n°1 du PLUi-H de Bretagne Portes de Loire Communauté, ainsi qu'une invitation à la réunion d'examen du dossier, organisée le 16 septembre 2021.

Nous vous prions d bien vouloir excuser les services de la Chambre d'agriculture qui n'ont pu participer à cette réunion.

Le projet de révision allégée a pour objet la réduction de la marge de recul à l'Est de la RN137 afin de permettre à l'entreprise Séché Eco-Industries d'aménager la frange ouest de son site de La Dominelais.

Le projet n'a aucune incidence sur l'espace ou une exploitation agricole, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable sous réserve, qu'aucune consommation foncière indirecte ne soit induite par des compensations environnementales.

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

Le Président,  
Loïc GUINES



**Décision 2021 / 03**

**Portant sur le projet de modification simplifiée  
du PLUi de Bretagne Porte de Loire Communauté  
soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

**Le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine,**

**VU** l'article L131-4 et R142-1 du Code de l'Urbanisme,

**VU** l'arrêté préfectoral du 30 juin 2017 autorisant la modification des statuts du Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Vallons de Vilaine pour l'actualisation de son périmètre suite à la modification de la carte intercommunale au 1<sup>er</sup> janvier 2017 ;

**VU** la délibération n°2019/001 en date du 21 février 2019 approuvant le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine ;

**VU** la délibération n°2020/015 en date du 7 octobre 2020 déléguant au Président l'autorité pour prononcer des avis concernant l'élaboration, la modification ou la révision simplifiée ou générale des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et Cartes Communales ;

**CONSIDERANT** la délibération du conseil communautaire de l'EPCI Bretagne Porte de Loire Communauté du 25 mai 2021 prescrivant la modification du PLUi n°1 et n°2 ;

**CONSIDERANT** la transmission du dossier reçu le 19 juillet 2021 au siège du Syndicat Mixte du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine où la communauté de communes BPLC sollicite l'avis du Syndicat Mixte du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine ;

**CONSIDERANT** la lecture de l'ensemble des pièces du projet de modification n°1 et n°2 du PLUi permettant au Syndicat Mixte du SCoT des Vallons de Vilaine d'analyser la compatibilité du projet avec les orientations et objectifs du SCoT du Pays des Vallons de vilaine

**CONSIDERANT** les remarques suivantes :

- Le projet de modification n°1 et n°2 du PLUi de Bretagne Porte de Loire Communauté portant sur :
  - L'évolution du Programme d'Orientations et d'Actions (POA)
  - L'évolution de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
  - Des modifications du règlement graphique à savoir :
    - Création et modification de STECAL



- Modification de marges de recul
    - Modification de zones urbaines et naturelles
    - Modification des possibilités de changement de destination de commerces en centre-bourg
    - Création, modification et suppression d'emplacements réservés
    - Création, modification et suppression de bâtiments repérés au titre du changement de destination
    - Mise à jour des données du bocage et des cours d'eau
  - Des modifications du règlement écrit
  - Mise à jour des annexes dont les servitudes d'utilité publique
  - Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUB à Poligné
- Le projet de modification porte à la fois sur :
    - L'actualisation du document d'urbanisme et la mise à jour de certains volets réglementaires ne remettant pas en cause le PADD du PLUi
    - La nécessité de répondre aux besoins et à l'attractivité de BPLC et plus précisément de la commune de Poligné, en permettant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUB afin d'accueillir de nouvelles populations de façon régulière, en conservant le rythme d'urbanisation des années précédentes.

## DECIDE

- **D'EMETTRE un AVIS FAVORABLE au projet de modification n°1 et n°2 PLUi de la Communauté de Communes Bretagne Porte de Loire Communauté prescrit le 25 mai 2021**
- **DE NOTIFIER la présente décision à la Communauté de Communes Bretagne Porte de Loire Communauté**
- **DE TRANSMETTRE la présente décision à la Préfecture d'Ille et Vilaine**

Fait en triple exemplaire  
A Guichen, le 15 septembre 2021

Le Président,  
Pierre-Yves REBOUX



**SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU  
PAYS DES VALLONS DE VILAINE**  
12, rue Blaise Pascal  
ZAE de la Lande rose  
BP 89051 - 35580 GUICHEN

**Décision 2021 / 04**

**Portant sur le projet de révision allégée**

**du PLUi de Bretagne Porte de Loire Communauté**

**soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

**Le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine,**

**VU** l'article L131-4 et R142-1 du Code de l'Urbanisme,

**VU** l'arrêté préfectoral du 30 juin 2017 autorisant la modification des statuts du Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Vallons de Vilaine pour l'actualisation de son périmètre suite à la modification de la carte intercommunale au 1<sup>er</sup> janvier 2017 ;

**VU** la délibération n°2019/001 en date du 21 février 2019 approuvant le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine ;

**VU** la délibération n°2020/015 en date du 7 octobre 2020 déléguant au Président l'autorité pour prononcer des avis concernant l'élaboration, la modification ou la révision simplifiée ou générale des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et Cartes Communales ;

**CONSIDERANT** la délibération du conseil communautaire de l'EPCI Bretagne Porte de Loire Communauté du 25 mai 2021 prescrivant la révision allégée du PLUi n°1 ;

**CONSIDERANT** la transmission du dossier reçu le 19 juillet 2021 au siège du Syndicat Mixte du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine où la communauté de communes BPLC sollicite l'avis du Syndicat Mixte du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine ;

**CONSIDERANT** la lecture de l'ensemble des pièces du projet de révision allégée n°1 du PLUi permettant au Syndicat Mixte du SCoT des Vallons de Vilaine d'analyser la compatibilité du projet avec les orientations et objectifs du SCoT du Pays des Vallons de vilaine

**CONSIDERANT** les remarques suivantes :

- Le projet de révision allégée n°1 du PLUi de Bretagne Porte de Loire Communauté portant sur :
  - La réduction d'une marge de recul de 100 mètres de la RN137 en vue de permettre l'aménagement d'une bande de terrain située à l'Est de cette dernière par l'entreprise en charge de l'exploitation d'une Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND) au lieu-dit La Primaudais, sur la commune de La Dominelais

## DECIDE

- D'EMETTRE un AVIS FAVORABLE au projet de révision allégée n°1 du PLUi de la Communauté de Communes Bretagne Porte de Loire Communauté prescrit le 25 mai 2021
- DE NOTIFIER la présente décision à la Communauté de Communes Bretagne Porte de Loire Communauté
- DE TRANSMETTRE la présente décision à la Préfecture d'Ille et Vilaine

Fait en triple exemplaire  
A Guichen, le 15 septembre 2021

Le Président,  
Pierre-Yves REBOUX

  
**SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU**  
**PAYS DES VALLONS DE VILAINE**  
12, rue Blaise Pascal  
ZAE de la Lande rose  
BP 88051 - 35580 GUICHEN

*Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification.*

## A202128 - Avis de la CLE du SAGE Vilaine sur les modifications n° 1 et 2 du PLUi de Bretagne Porte de Loire Communauté

### Présentation du dossier :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Bretagne Porte de Loire Communauté a été approuvé le 12 mars 2020 et est opposable depuis le 24 juillet 2020. Le présent dossier concerne les modifications apportées par la collectivité à la suite de l'arrivée de nouvelles équipes municipales et des retours des services instructeurs sur l'application du règlement écrit.

La Commission Locale de l'Eau du SAGE Vilaine, par l'intermédiaire de sa Commission Permanente, avait rendu un avis sur le PLUi le 12 novembre 2019. À la lecture du document en vigueur, il apparaît que les observations formulées ont bien été reprises par la collectivité, en particulier l'intégration de l'interdiction de la création de nouveaux plans d'eau de loisirs dans les prescriptions générales du règlement écrit.

Le projet est situé sur les sous bassins versants de la Seiche, du Semnon, de la Vilaine médiane et de la Chère.



Localisation de la collectivité

### Analyse du dossier :

Le pétitionnaire précise les 15 modifications apportées au document : révision à la marge de certaines règles (clôtures, implantations et hauteurs des constructions, distances des zones agricoles et naturelles, abris pour animaux, etc.), précision de différents points (définitions du lexique, opposabilité au code de l'urbanisme, suppression ou ajout de termes, emploi du présent au lieu du futur, etc.), correction d'erreurs (calcul du coefficient d'imperméabilisation, superficie des logements de fonction, etc.).

Deux modifications concernent plus particulièrement l'application du SAGE Vilaine.

- Modification n°7 (page 48 de la note B1 – note explicative) :

Le PLUi passe d'un zonage Nj à U pour prendre en compte des habitations existantes, à Saint-Sulpice-des-Landes. Cependant, une zone humide a été identifiée sur ce secteur où l'article 1 du règlement du SAGE s'applique (interdiction de destruction des zones humides). Il est ainsi possible que les habitations, postérieures à 2014, n'aient pas pris en compte la présence de zone humide lors de leur construction.

La parcelle ZI 252 (ex ZI 138) était une peupleraie lors de l'identification de la zone humide en 2010, et son exploitation n'a pas atteint le caractère humide du sol. Au contraire, l'absence de pompage d'eau par ces plantations a certainement permis à la zone humide de retrouver des fonctionnalités hydrologiques très intéressantes et ont contribué à améliorer ses fonctionnalités naturelles de milieux humides. Concernant la moitié nord de la parcelle 168, il est important de protéger strictement les espaces naturels en limite de milieux humides et empêcher l'imperméabilisation de ces milieux sensibles.

Le zonage approuvé en 2020, Nj, permet l'extension limitée des bâtiments existants et ne permet pas la création de nouveaux logements : cela semble correspondre aux attentes éventuelles des propriétaires sur leurs habitations tout en évitant des impacts négatifs sur la zone humide. Même si le PLUi maintient la trame de zone humide sur le secteur, l'inventaire n'a pas été actualisé à cet endroit. La trame n'est donc pas suffisante pour s'assurer de la bonne préservation des milieux humides : pour être compatible avec le SAGE et sa disposition 3 « Inscrire et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme » ; il est préconisé le maintien du zonage Nj sur ce secteur.

- OAP les Pointelières à Saulnières (p 87 de la note B1 – note explicative) :

L'évolution du périmètre de l'OAP est intéressante. Comme mentionné dans le projet de modification, il est important de signaler par un zonage particulier dans le plan la présence de la zone humide et d'une bande tampon de protection, ainsi que la présence du bocage à protéger. Les compléments d'inventaires ont permis d'ajouter 5150m<sup>2</sup> de zones humides prises en compte dans l'aménagement. Il convient de préciser que l'article 1 du règlement du SAGE s'applique sur ce secteur, ce qu'il faut prendre en compte dans la partie environnement : il ne peut être indiqué « en cas de destruction, prévoir des mesures compensatoires » car la destruction de ces milieux n'est pas autorisée sur ce sous bassin versant pour les projets relevant de la nomenclature Loi sur l'Eau.

À l'analyse du dossier, la CLE note que la Communauté de communes a intégré le linéaire bocager planté en 2020/2021 dans sa trame spécifique, ce qui s'avère positif pour le maillage bocager.

**Le projet de modifications n°1 et 2 du PLUi de Bretagne Porte de Loire Communauté n'est pas compatible aux dispositions et règles suivantes du SAGE de la Vilaine :**

- **Disposition 3, « Inscrire et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme » pour la modification n°7,**
- **Article 1 du règlement du SAGE, pour la rédaction sur l'OAP les Pointelières à Saulnières (interdiction de destruction de zones humides).**

À la Roche Bernard, le 10 septembre 2021

Le Président de la CLE du SAGE Vilaine

Michel DEMOLDER





**Bretagne Porte de Loire Communauté**  
Monsieur le Président  
42 Rue Sabin  
35470 Bain-de-Bretagne

Derval, le 9 septembre 2021

**Objet :** avis sur la modification n°1 et 2 du PLUi-H de Bretagne Porte de Loire Communauté  
**Dossier suivi par :** Nicolas DOUCHIN – 06.38.17.02.37 – nicolas.douchin@cheredonisac.fr  
**N/Réf :** 2021\_117\_ND

Monsieur le Président,

Vous nous avez communiqué les pièces concernant les modifications n°1 et 2 de votre PLUi-H et nous vous en remercions. En réponse, nous souhaitons vous transmettre notre avis dans notre domaine de compétence.

Cette modification porte sur de nombreux points. Ceux concernant les modifications du règlement graphique ont retenu plus particulièrement notre attention.

Plusieurs projets de parcs solaires sont prévus sur notre territoire. Au-delà du débat sur l'implantation de ces équipements sur des terres agricoles, la préservation de la fonctionnalité des milieux aquatiques qui favorise une bonne qualité de l'eau et une régulation hydrique est essentielle. Nous notons que dans chaque cas vous maintenez le périmètre de protection de ces milieux. Et si nécessaire, des études adéquates sont réalisées pour mieux préciser les moyens de préserver ces milieux.

Nous relevons dans le cas des sites de Teillay (page 39 du rapport) que « L'évitement de ces sites sera privilégié ». Nous rappelons que toute destruction de zone humide inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> est interdite par le SAGE Vilaine (article 1 du règlement du SAGE) et ne doit plus être dans l'incitatif mais dans l'obligatoire. Par ailleurs, la mise en œuvre de la procédure Eviter, Réduire, Compenser est complexe car devant être anticipée et nécessitant de trouver en définitive des terrains répondant précisément aux besoins. Nous vous recommandons donc de prendre toutes les dispositions nécessaires pour empêcher l'altération de ces milieux.

Concernant le site du Centre d'enfouissement de La Dominelais, l'opération en tant que tel présente peu d'impact à ce stade. Nous vous informons toutefois de la situation de ce secteur qui se trouve sur l'une des rares masses d'eau du territoire en bon état écologique au titre de la Directive Cadre sur l'Eau. Un développement mal maîtrisé des activités sur ce site pourrait contraindre le maintien de ce petit cours d'eau dans le respect des objectifs réglementaires. Des mesures d'accompagnement

seraient à envisager pour limiter l'artificialisation des terres et l'imperméabilisation. Une réflexion sur l'insertion paysagère pourrait être à porter.

Dans le cas du parcellaire du bourg de Saint-Sulpice des Landes, nous recommandons, comme sur les autres sites, de bien confirmer la présence des zones humides afin de garantir leur préservation.

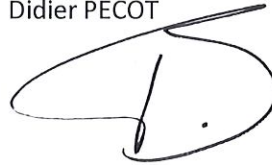
De plus, l'annexe concernant l'information sur les sols révèle l'historique des sites ayant fait l'objet de dépôts divers. Nous remarquons que dans le cas du site de la Galivelais à Saint-Sulpice des Landes, celui-ci semble toujours actif avec des dépôts récents et en tout état de cause ultérieurs à l'arrêt affiché en 1990. Pour des enjeux de salubrité, sécurité et préservation de la ressource en eau, il serait nécessaire de mettre fin à la dégradation de ces milieux.

Par ailleurs, nous n'avons pas d'observation concernant les autres parties de ce dossier.

En définitive, les éléments exposés nous conduisent à émettre un avis favorable à ce dossier vis-à-vis des problématiques de l'eau, avec la prise en compte des points soulevés précédemment.

Restant à votre disposition pour tout échange complémentaire, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,  
Didier PECOT



Rennes, le 17 août 2021

**M. Le Président de la Communauté de Communes  
BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE  
42 rue de Sabin  
35470 BAIN DE BRETAGNE**

Vos réf. : Dossier suivi par RAULT Jean-François

Objets : PLUIH Notification délibérations de prescription modification n°1, n°2, révision allégée n°1  
PLUIH notification arrêté de prescription modification n°1  
PLUIH Notification délibération d'arrêt et bilan de la concertation révision allégée n°1

Monsieur Le Président,

Nous avons bien reçu les délibérations et l'ensemble du dossier relatifs aux différentes procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUIH) du conseil communautaire de Bretagne Porte de Loire Communauté.

Après consultation, nous vous informons que la Direction Territoriale Ille et Vilaine de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Région Bretagne n'a pas d'observations particulières à formuler sur ce dossier.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Philippe PLANTIN,

Président de la DT35/CMARB





Direction générale des services

Pennrenerzh ar servijoù

Direction de l'aménagement et de l'égalité  
Pôle planifications territoriales  
Personne chargée du dossier : Arnaud DEGOUYS,  
Chargé de la planification régionale et du SRADDET  
Tél. : 02 90 09 17 37  
Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Monsieur Vincent MINIER  
Président de Bretagne porte de Loire Communauté  
42 rue de Sabin  
35470 BAIN-DE-BRETAGNE

→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances

N°: 350472+M/DIRAM/POPLAN/AD

Rennes, le **11 AOUT 2021**

Objet : Modifications N°1 et N°2 du PLUiH

Monsieur le Président,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Modifications N°1 et N°2 du PLUiH le 16 juillet 2021 et je vous en remercie.

Dans le cadre de la démarche **Breizh COP** le Conseil régional a souhaité s'engager dans l'écriture du projet de développement durable de notre région pour 2040, avec toutes les collectivités, acteurs économiques, associations, citoyen-ne-s de Bretagne.

Le 18 décembre 2020, à l'issue de trois années de co-construction avec et dans les territoires, **le Conseil régional a adopté le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)**, volet réglementaire de la démarche Breizh Cop. Le 16 mars 2021, le SRADDET a été approuvé par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire.

Les Schémas de Cohérence Territoriaux (SCOT) de Bretagne devront donc désormais prendre en compte les objectifs du SRADDET, et être mis en compatibilité avec ses règles générales, et ce dès leur prochaine révision. Il revient ainsi au SCOT, en tant que document pivot, d'intégrer et territorialiser les documents de planification supérieurs (dont le SRADDET) vers les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou Intercommunaux (PLU-I) et les documents en tenant lieu.

Toutefois, dans la continuité des engagements volontaires et partagés pour le développement durable de la Bretagne pris par les collectivités dans le cadre de la démarche Breizh COP, et au regard des enjeux posés pour la Bretagne, nous vous invitons à anticiper et intégrer dès aujourd'hui les objectifs et règles générales du SRADDET dans l'élaboration ou la révision de votre Plan Local d'Urbanisme communal ou Intercommunal (PLU-I). Cette prise en compte, bien que non obligatoire, est tout à fait possible et peut intervenir avant même l'élaboration ou la révision du SCOT de votre territoire, en avance de phase sur la déclinaison réglementaire des objectifs de la Breizh COP.

L'engagement des collectivités et établissements publics par les documents d'urbanisme et de planification est central pour atteindre les objectifs de la Breizh COP à l'échelle régionale.

Afin de faciliter cette prise en compte anticipée et volontaire du SRADDET par les documents infra régionaux, le SRADDET approuvé est consultable sur [www.breizhcop.bzh](http://www.breizhcop.bzh) et [www.bretagne.bzh/sradDET](http://www.bretagne.bzh/sradDET).

Comptant sur votre mobilisation dans la mise en œuvre de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations très distinguées.

Pour le Président du Conseil régional,  
**La cheffe du Pôle  
planifications territoriales**



Le Président

Monsieur Vincent MINIER  
Président  
Communauté de communes de  
Bretagne porte de Loire Communauté  
42, rue de Sabin  
35470 Bain-de-Bretagne

Rennes, le 30 AOUT 2021

Monsieur le Président,

Le Département d'Ille-et-Vilaine, en tant que Personne Publique Associée, a été sollicité par la communauté de communes de Bretagne porte de Loire Communauté, le 12 juillet 2021, sur les projets de modification n°1 et n°2 ainsi qu'une révision allégée n°1 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'habitat (délibérations communautaires des 25 mai, 1<sup>er</sup> juin et 6 juillet 2021).

Les projets portent essentiellement sur :

- Des rectifications matérielles concernant l'écriture des règlements écrits et graphiques notamment sur les STECAL ;
- Des modifications permettant l'implantation de plusieurs parcs solaires (communes de Bain-de-Bretagne, Teillay, La Dominelais, Le Grand Fougeray) ;
- Des modifications d'une zone 2AU passant en 1AU sur la commune de Poligné (superficie de 1,8 ha) ;
- Modification de la marge de recul concernant la RN 137 à La Dominelais (La Primaudais) à la demande de l'entreprise de valorisation des déchets Séché éco-industrie. Dans les faits, il est envisagé de réduire cette marge de recul de 100 m (Loi Barnier) à 20 m.

Ces dossiers n'amènent aucune remarque du Département.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.



Jean-Luc CHENUT

Copie : - Madame Emmanuelle ROUSSET, Vice-présidente,  
- Monsieur Nicolas PERRIN, Vice-président,  
- Agence des Pays de Redon et des Vallons de Vilaine



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

Dossier suivi par : Emilie Leveau  
Mail : [e.levreau@inao.gouv.fr](mailto:e.levreau@inao.gouv.fr)  
Tél : 02 40 35 82 32  
N/Réf : EL/CB

Monsieur le Président  
Communauté de Communes  
Bretagne Porte de Loire

42 rue de Sabin  
35470 BAIN-DE-BRETAGNE

Objet : PLUi-H  
CC BRETAGNE PORTE DE LOIRE (35)

Nantes, le 8 septembre 2021.

Monsieur le Président,

Par courrier réceptionné le 13 juillet dernier, vous avez fait parvenir à l'INAO, pour avis, les projets de Modification N°1 et N°2 et Révision allégée N°1 du PLUi-H de la communauté de communes BRETAGNE PORTE DE LOIRE, arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 25 mai 2021.

Vous trouverez ci-joint un tableau récapitulatif des aires géographiques en Appellations d'Origine Contrôlées (AOC), Indications Géographiques (IG) et Indications Géographiques Protégées (IGP) auxquelles appartiennent les communes composant le territoire.

Une étude attentive des dossiers amène l'INAO à faire les observations suivantes :

Un grand nombre d'opérateurs sont identifiés en production IGP ; vous les retrouverez sur le tableau de classement des communes.

Concernant les modifications N°1 et N°2 : il s'agit d'une ouverture à l'urbanisme d'une zone 2 AUB en zone 1 AUB, d'ajustements de STECAL, de modifications de bâtiments et d'emplacements réservés pour changement de destination et de corrections sur les règlements écrit et graphique. Ces deux modifications n'apportent pas d'évolution au PLUi-H pouvant avoir une incidence sur les productions sous signes de qualité.

Concernant la révision allégée N°1 : il s'agit en plus de la modification d'un STECAL, de réduire la marge de recul des 100m de la RN137 sur la commune de La Dominelais, pour permettre l'extension d'une entreprise déjà présente sur le site au moment de l'élaboration du PLUi-H Cette révision allégée est sans incidence sur les espaces agricoles, et n'impacte pas non plus les productions sous signes de qualité.

Après vérification et analyse du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les signes de qualité concernés.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation  
La Déléguée Territoriale

Laurence GUILLARD

### CC Bretagne Porte de Loire communauté - Classement des communes et opérateurs présents

	AOC EdV de Cidre de Bretagne Pommeau de Bretagne	Opérateurs Présents	IG Whisky de Bretagne	Opérateurs Présents	IGP Cidre de Bretagne	Opérateurs Présents	IGP Farine de blé noir de Bretagne	Opérateurs Présents	IGP Volailles de Bretagne	Opérateurs Présents
Bain de Bretagne	X		X		X	17	X	1	X	
Chanteloup	X		X		X	12	X		X	
Crevin	X		X		X	3	X		X	
Ercé en Lamée			X		X		X		X	
grand Fougeray			X		X	9	X	2	X	
Lalleu			X		X		X	1	X	
La Bosse de Bretagne			X		X	2	X	2	X	
La Couyère			X		X		X		X	
La Dominelais			X		X	2	X		X	
La Noë Blanche	X		X		X	11	X		X	
Le Petit Fougeray	X		X		X	3	X		X	
Le Sel de Bretagne	X		X		X	1	X		X	
Pancé	X		X		X	13	X		X	
Pléchâtel	X		X		X	9	X	1	X	
Poligné	X		X		X	7	X		X	
Saunières	X		X		X		X		X	
Ste Anne sur Vilaine	X		X		X	5	X		X	
St Sulpice des Landes			X		X	3	X	1	X	
Teillay			X		X	1	X		X	
Tresboeuf			X		X	4	X		X	

Source INAO 2021



VOS RÉF.		BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTÉ
NOS RÉF.	TER-ART-2021-35012-CAS- 161018-G6F5V6	42 rue de Sabin
INTERLOCUTEUR	Sandrine ESTARELLAS-ROUSSEAU	35470 Bain-de-Bretagne
TÉLÉPHONE	06.99.02.24.06	
E-MAIL	sandrine.estarellas- rousseau@rte-france.com	A l'attention de : M. Jean-François RAULT urbanisme@bretagneportede Loire.fr
OBJET	MOD - PLUiH - BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE, le 19 JUILLET 2021

Monsieur le Président,

Nous accusons réception du dossier des projets de modification n°1 et n°2 et de révision allégée n°1 du PLUiH de Bain-de-Bretagne prescrit par délibération en date du 25 mai 2021 et transmis pour avis le 13/07/2021 par vos services.

Après l'examen des pièces transmises, nous n'avons pas d'observations à formuler.

Pour la bonne règle, nous adressons copie de la présente au service urbanisme de la DDTM d'Ille-et-Vilaine afin que notre avis soit adossé à la synthèse des avis de l'État.

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

Le Directeur Adjoint,  
Centre Développement Ingénierie Nantes,

David PIVOT

Copie : DDTM d'Ille et Vilaine – Service Espace Habitat et cadre de vie – M. Frédéric TAHIER : frederic.tahier@ille-et-vilaine.gouv.fr

---

Centre Développement Ingénierie Nantes  
6 rue Kepler - ZAC GESVRINE -Boite postale 4105 44241,  
LA CHAPELLE SUR ERDRE CEDEX



Le 26 Juillet 2021

**BRETAGNE PORTE DE LOIRE  
COMMUNAUTÉ  
M. Le Président  
42, rue de sabin  
35470 BAIN DE BRETAGNE**

**Dossier suivi par : David BOITTIN**  
**N/Réf: 68-TU-DB**

**A l'attention du Service Urbanisme**  
**M. RAULT Jean-François**

Monsieur Le Président,

J'accuse bonne réception de votre courrier en date du 12 juillet 2021 m'informant de la mise en œuvre de plusieurs procédures d'évolution de votre Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, tenant lieu de programme local de l'habitat.

Je vous informe que les évolutions souhaitées n'apportent pas de remarques particulières de ma part.

Le service urbanisme se tient à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire,  
Yannick COCHAUD







**Zimbra****urbanisme@bretagneportede Loire.fr**

---

**PLUI-H REVISION ALLEGEE**

---

**De :** Mairie de Pierric <mairie.pierric@wanadoo.fr>

jeu., 30 sept. 2021 10:40

**Objet :** PLUI-H REVISION ALLEGEE**À :** urbanisme@bretagneportede Loire.fr

Messieurs,

J'accuse bonne réception de l'ensemble de votre dossier visant à la révision allégée n°1 de votre PLUI-H et vous informe qu'il ne fait l'objet d'aucune observation de ma part.

Cordialement,

Florent COUTANT,

Maire de PIERRIC

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**Séance du 15/09/2021**

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
15	15	15

Vote
A l'unanimité
Pour : 15
Contre : 0
Abstention : 0

L'an 2021, le mercredi 15 Septembre à 19:30 heures, le Conseil Municipal de la Commune de Ruffigné s'est réuni, en session ordinaire, à la Salle Polyvalente (COVID 19), Petite salle, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur SIMONEAU Louis, Maire. Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par écrit aux conseillers municipaux le 07/09/2021. L'ordre du jour a été affiché à la porte de la Mairie le 07/09/2021.

**Présents** : M. SIMONEAU Louis, Maire,  
Mmes : BONNIER Anita, MOREL Paméla, RENOU Laëticia, ROBERT Laurence, SCHELL Laure, TRULLEMANS Anne-Marie,  
MM : DOUSSET François, GICQUEL Kévin, JUGUIN David, MISERIAUD Julian, PESLERBE Didier, POUESSEL Gaëtan, QUINIO Lorenzo, ROBERT Frédéric

**A été nommé(e) secrétaire** : Mme SCHELL Laure

Acte rendu exécutoire après dépôt en  
PREFECTURE DE LOIRE ATLANTIQUE  
Le : 24/09/2021  
Et  
Publication ou notification du :

**27 SEP 2021**

**DELIBERATION N° 49\_09\_2021 – BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE : NOTIFICATION DES DELIBERATIONS SUR LA REVISION DU PLUih ET AVIS SUR LE PROJET ARRETE**

Le Conseil communautaire « Bretagne Porte de Loire Communauté » dont le siège est situé à Bain de Bretagne (Ille et Vilaine) a décidé de faire évoluer son PLU Intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat. Il a transmis en mairie en date du 16 juillet dernier :

- la délibération de révision allégée n°1,
- l'arrêté de prescription de modification n°1 et,
- la délibération d'arrêt ainsi que le bilan de la concertation.

Le Conseil Municipal de Ruffigné, à l'unanimité, après avoir pris connaissance des différents documents présentés, **n'émet aucune observation** particulière sur le projet de révision.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.  
Au registre suivent les signatures  
Pour copie conforme

Le Maire,  
  
Louis SIMONEAU

